ERVIKVEIEN 35

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklaering
Innkalling GF 2025
Protokoll GF 2025
Tegning 1991
Reguleringsplan
Basiskart
Info forretningsfører
husordensregler
Vedtekter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet

Ervikveien 35, 5106 ØVRE ERVIK

BERGEN kommune

gnr. 211, bnr. 1, fnr. 1

Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 27 m² BRA-i: 24 m²



Befaringsdato: 05.08.2025 **Rapportdato:** 22.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21675-1496 **Referansenummer:** PQ2188

Foretak: KOE Konsulting AS

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

KOE KONSULTING AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

NITO

KOE KONSULTING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Beskrivelse av eiendommen

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

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av tre konstruksjoner. Utvendig fasade har liggende tre kledning og fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en saltak takkonstruksjon med takopplett som er utvendig tekket med betongstein.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelker.

Ytre fasader ble renovert i 2024/25 i regi av borettslaget.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
2-roms Andelsleilighet.
Beliggende i 1. etasje.
Oppført i 1895.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entré, 1,1 kvm.
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Kjøkken, 3,1 kvm.
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.

Stue, 9,8 kvm.
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom, 6,3 kvm.
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Bad, 1,9 kvm.
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv.
Badet inneholder:
-Vegghengt toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjhjørne.

Bod, 1,2 kvm gulvareal (ikke målbart på grunn av takhøyde).

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet:
-Varmekabler på bad.

Tekniske installasjoner
Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 32 ampere.
Felles 300 liters varmtvannstank fra 2009 plassert på felles vaskerom.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

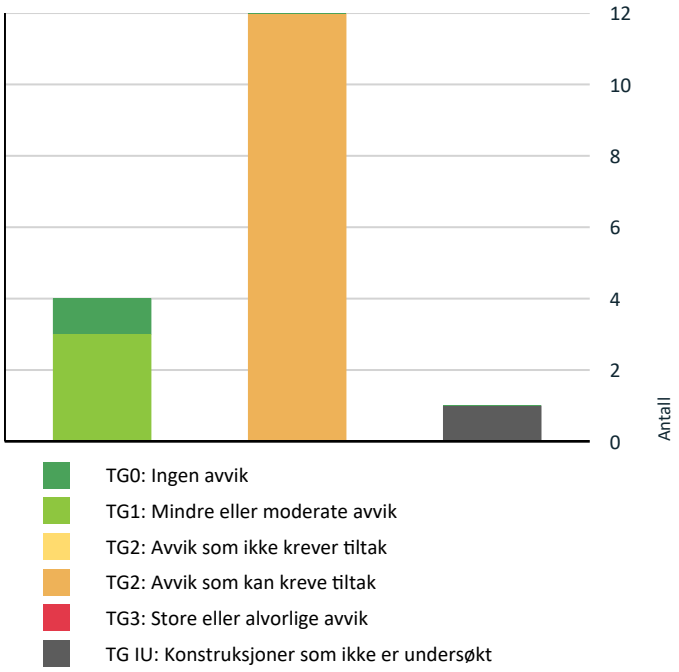
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Entrédør	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1985

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører/vinduer - Generelt

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 2 Entrédør

Entrédør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren tar noe i karm. Ellers ok funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering av dør for bedre vandring.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Entré, 1,1 kvm.
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Stue, 9,8 kvm.
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom, 6,3 kvm.
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Bod, 1,2 kvm gulvareal (ikke målbart på grunn av takhøyde).

Overflater fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.
Sår og hakk vil normal forekomme i bebodde leiligheter.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egne rubrikker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Laminat gulv har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater fremstår ellers i ok stand med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad, 1,9 kvm.
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv.

Badet inneholder:
-Vegghengt toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjhjørne.

Det er ikke kjent når badet sist ble renovert, det er av eldre type.
Dokumentasjon foreligger ikke.

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

HELHETSVURDERING
Badet er av eldre type og har slitasje.
Badet fungerer med dagens bruk. det gjøres oppmerksom på at eldre bad vil ha redusert rest levetid, hold under oppsyn.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert, følgende ble registert:

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flisefuger har slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater fremstår ellers i ok stand, lokale utbedringer av flise kan utføres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 3-6 mm fall målt lokalt i nisje mot sluk.
- 7 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall mot sluk er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm, det ble her målt 3-6 mm.
Det ble og registert bom under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Bom under flis har større risiko for å sprekke eller knuse på grunn av manglende vedheft under flis.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig bruk av membran i sluk, ikke mulig å kontrollere under klemring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluket sitter klemt fast og vil være vanskelig å rengjøre.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da tilstøtende rom ligger ca 35cm høyere enn badegulv,, samt tykke vegger som indikerer at det ikke vil være tilkomst ned mot bunnsvill, selve dusjsonen ligger og på andre siden av denne veggen. Resterende vegger grenser mot brannvegg/yttervegg, det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken, 3,1 kvm.
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask
av stål.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.

Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstoppesystem.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er en del slitasje på fronter i from av oppsvulming. Det er og registrert svelling og hakk i benkeplate.
Det er eldre rørføringer, noe som medfører større risiko for plutselige avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer av overflater kan forventes.
Vannstoppesystem anbefales at monteres for å begrense eventuell lekkasje på rørføringer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Funksjon ok ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.
Stoppekran er plassert i felles kjeller (himling i bod).

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Manglende ventilering på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

300 liters varmtvannstank plassert i felles vaskerom.
Leiligheten deler bereder med 4 andre leiligheter.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i felles gang.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser:
20 ampere 1 stk.
16 ampere 2 stk.
10 ampere 1 stk.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ikke kjent når det elektriske anlegget sist ble renovert.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring er ikke fremvist.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utstyrt med brannvarslere og brannslukningsapparat.
Felles varslingssystem for borettslaget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

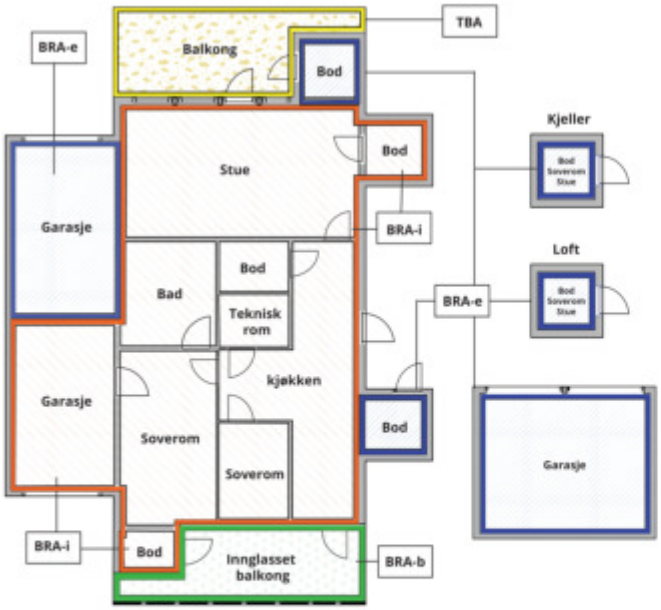
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	24			24	
Fellesareal		3		3	
SUM	**24**	**3**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad, Bod		
Fellesareal		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
-Entré, 1,1 kvm.
-Kjøkken, 3,1 kvm.
-Stue, 9,8 kvm.
-Soverom, 6,3 kvm.
-Bad, 1,9 kvm.
-Bod, 1,2 kvm gulvareal (ikke målbart på grunn av takhøyde).

EKSTERNE ROM
- Bod: 3 kvm

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ytre fasader er renovert, arbeid er utført i regi av borettslaget.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	24	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	211	1	1	0	838.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Ervikveien 35			

Hjemmelshaver
Ervikveien 33-35 Borettslaget

Andelsobjekt

Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
		Zano Mathias Mkumi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
8

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 000 000	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Kontroll av tidligere areal samt opplysninger om evt. Oppussing/vedlikehold.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.

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

PERSONVERN

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

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.

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

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Åsane (WM)

Oppdragsnr.
136250094

Selger 1 navn
Zano Mathias Mkumi

Gateadresse
Ervikveien 35

Poststed	Postnr
Øvre ervik	5106

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Zano Mathias Mkumi

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136250094

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136250094

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136250094

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 136250094

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zano Mathias Mkumi	988c8192af7f612600e148be5b7e5fcb4bb65ea9	22.08.2025 13:08:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 136250094

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

INNKALLING GF 2025

Innkalling til
Generalforsamling
Borettslaget Ervikveien 33-35



Innkalling til ordinær generalforsamling for Borettslaget Ervikveien 33-35

Andelseierne i Borettslaget Ervikveien 33-35 innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 13.05.2025 kl 17:30.

Generalforsamlingen vil bli holdt i Vestbo, Strandgaten 196.

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 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

3 Fastsetting av godtgjørelse til styret

4 Valg

- 4.1 Valg av styreleder
- 4.2 Valg av styremedlemmer
- 4.3 Valg av varamedlemmer
- 4.4 Styrets sammensetning etter valget
- 4.5 Valg av valgkomité

5 Saker

- 5.1 Sak fra styret: Støtteordning for installasjon av ventilasjon i leilighetene
- 5.2 Kommunikasjon i borettslaget
- 5.3 Sak gjelder styrets bygging av en frittstående fellesterrasse utenfor Ervikveien 35
- 5.4 Sak vedrørende avvik på fordelingen av fellesutgiftene
- 5.5 Sak vedrørende skjeggkre i borettslaget
- 5.6 Borettslagets økonomi
- 5.7 Valg av styre
- 5.8 Andre saker

5.9 Rensing av takrenner i Ervikveien 35

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

06.02.2025

Styret

Vedlegg: årsregnskap, revisjonsberetning, fullmaktsskjema og vedlegg knyttet til innmeldte saker.

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

4. Valg

Styrets sammensetning:

- Kathleen Rosado Osben, styreleder valgt for 2 år i 2023
- Zano Mathias Mkumi, styremedlem valgt for 2 år i 2023
- Jan Olav Mjøs, styremedlem valgt for 1 år i 2024

4.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen. Styreleder, Kathleen Rosado Osben, er på valg i år.

4.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen. Følgende styremedlemmer er på valg:

- Zano Mathias Mkumi
- Jan Olav Mjøs, ønsker ikke gjenvalg.

4.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

4.5 Valg av valgkomité

5. Saker

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

5.1 Sak fra styret: Støtteordning for installasjon av ventilasjon i leilighetene

Bakgrunn:

Etter rehabiliteringsprosjektet har det blitt tydelig hvor viktig det er med god ventilasjon i leilighetene, både for inneklima, komfort og helse. I mange leiligheter er det i dag utilstrekkelig ventilasjon, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og fuktproblemer.

Ventilasjon i boligene er i utgangspunktet borettslagets ansvar. Samtidig er borettslagets økonomi presset som følge av høye felleskostnader og eksisterende låneforpliktelser. Det er derfor per nå ikke økonomisk handlingsrom for å finansiere ventilasjonsanlegg til alle leiligheter over fellesbudsjettet.

Forslag:

For å bidra til bedre ventilasjon uten å påføre borettslaget er en stor, umiddelbar utgift, foreslås det å etablere en støtteordning der andelseier og borettslaget dele kostnadene for installasjon av ventilasjonsløsning i den enkelte leilighet – for eksempel i form av romventilator, avtrekksvifte eller tilsvarende.

Begrunnelse:

Ordningen legger til rette for bedre ventilasjon i leilighetene på en kostnadsbevisst og rettferdig måte. Den gir beboer et insentiv til å forbedre inneklimaet samtidig som borettslaget bidrar økonomisk, uten å belaste fellesøkonomien for hardt på kort sikt.

Styrets innstilling: **Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar å opprette en støtteordning for installasjon av ventilasjon i leiligheter med følgende betingelser:

- Borettslaget dekker inntil 50% av dokumenterte kostnader, begrenset oppad til maks kr 20 000 per andelsleilighet.
- Kostnaden dekkes etter gjennomført installasjon, på bakgrunn av kvittering og dokumentasjon.
- Støtte gis en gang per andelsleilighet
- Det er andelseiers ansvar å dekke hele kostnaden ved installasjon og søke refusjon i etterkant. Må meldes inn til styret før installasjon.
- Styret får fullmakt til å utarbeide detaljerte retningslinjer og søknadsprosess for støtteordningen.

5.2 Kommunikasjon i borettslaget

Klare retningslinjer for kommunikasjon:
Styret foreslår å innføre tydelige retningslinjer for hvordan kommunikasjonen mellom andelseiere og styret skal foregå. Dette bør spesifisere hva som anses som akseptable klager, hvordan saker skal meldes inn, og hvilke forventninger som stilles til dialogen. Se vedlagte retningslinjer.

5.3 Sak gjelder styrets bygging av en frittstående fellesterrasse utenfor Ervikveien 35

Se vedlegg for beskrivelse av saken og forslag til vedtak fra andelseier.

Styrets innstilling: Tiltaket har allerede vært drøftet med medlemmene uten motstand, og ble diskutert på generalforsamling 2023. Saken er videre henvist til rådgiver hos Vestbo og samt byggkonsulent, som vurderer at bygging av platting faller innenfor rammene av nødvendig vedlikehold og forbedringer for å ivareta sikkerhet i området og funksjonalitet i fellesarealet.

5.4 Sak vedrørende avvik på fordelingen av fellesutgiftene

Se vedlegg for beskrivelse av saken og forslag til vedtak fra andelseier.

Styrets innstilling: Styret har på nytt forsøkt å innhente samtykke fra andelseire som ikke ga samtyke ved første runde, men har fortsatt ikke klart å oppnå 100% enighet. Viktigheten av å få fullt samtykke for å kunne gå videre med saken har blitt forklart flere ganger av ulike fagpersoner. Dessverre står vi fast så lenge vi ikke får samtykke fra samtlige andelseiere.

5.5 Sak vedrørende skjeggkre i borettslaget

Se vedlegg for beskrivelse av saken og forslag til vedtak fra andelseier.

Styrets innstilling: Styrets uttalelse:

Vedtekter:

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

27.06.23 Anticimex tilbud på kartlegging kr 37 700 eks MVA.

Beslutning: 25.10.23 Beboermøte

Enkelte andelseier tar ansvar om vedlikeholdt og utbedring.

Spørsmål er om generalforsamling enig å bruke ressurser til å kartlegge skadeinsekter eller hver andelseier tar ansvar for kartlegging og utbedring fra skadedyr eller insekter som står i vedtekter.

5.6 Borettslagets økonomi

Se vedlegg for beskrivelse av saken og forslag til vedtak fra andelseier.

Styrets innstilling: Styret har et ansvar for å sikre en sunn og bærekraftig økonomisk drift av borettslaget. Dette innebærer å holde balanse i regnskapet og samtidig ta hensyn til inflasjon, uforutsette kostnader, nødvendige vedlikeholdsoppgaver og behovet for nok disponibel midler.

Som følge av rehabiliteringsprosjektet har borettslaget et betydelig lån. En stor andel av dagens felleskostnader går derfor til rentebetalinger, mens en mindre andel går til avdrag. Dette er godt kjent av andelseierne, og det gjør urealistisk å forvente en reduksjon i fellesutgiftene fremover. Tvert imot ser vi at kostnader og pris i samfunnet generelt øker, noe som kan medføre behov for justeringer i fellesutgiftene på sikt.

Dette gjør det viktigere at styret er nøye ved bruk av

borettslagets midler med stor ansvarlighet. Ressursene må brukes med forsiktighet, og tiltak må prioriteres nøye. Gjentatte økninger i felleskostnadene kan føre til en økonomisk belastning som mange andelseiere ikke har mulighet til å håndtere. En slik utvikling er uheldig og kan på sikt svekke stabiliteten i borettslaget.

Derfor er det styrets klare holdning at økning av felleskostnadene kun skal vurderes som et siste alternativ – når alle andre løsninger er vurdert og det ikke finnes realistiske alternativer.

Styret mottar regnskapsfaglig bistand fra Vestbo, som gir profesjonell rådgivning i økonomiske spørsmål og vurderinger av nødvendige tiltak. Sammen med denne veiledningen gjør styret sitt ytterste for å sikre god økonomistyring og ansvarlig prioritering.

Det er samtidig viktig å understreke at vi må ha et bevisst forhold til hvilke oppgaver som nødvendigvis må løses gjennom innleie av eksterne aktører. Når det gjelder for eksempel rengjøring av fellesarealer, mener styret at dette er en oppgave beboerne kan løse i felleskap. Å bruke fellesmidler på å leie inn firma til dette formålet vurderes som unødvendig – spesielt når det er kun en andelseier som har uttrykk misnøye med dagens løsning.

Når det gjelder perioden da tidligere styreleder (Frode Einarsen) satt i styret (2021 – mai 2023), viser regnskapet fra disse årene hvordan borettslaget midlene den gang ble forvaltet. Styret overlater til generalforsamlingen å gjøre vurdering av regnskapene og sammenligne tidligere praksis med dagens – og på den måten ta stilling til hvordan dagens styre utføre sine oppgaver.

5.7 Valg av styre

Se vedlegg for beskrivelse av saken og forslag til vedtak fra andelseier.

Styrets innstilling: Styret ønsker med dette å svare på forslaget og de påstandene som er fremsatt om styrets medlemmer.

Styret er klar over både våre roller og det ansvaret som følger med styreverv. Vi er også beviste på våre egne styrker og svakheter, og har hele veien søkt råd og bistand der det har vært nødvendig – blant annet fra profesjonelle rådgivere i Vestbo og byggkonsulent i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt.

Et konkret eksempel på styrets innsats er rehabiliteringsprosjekt som startet av tidligere styret i 2021, men som ble forsinket grunnet ulike utfordringer. Da dagens styre ble valgt i 2023, var det nødvendig å ta raske og krevende beslutninger for å få prosjektet videreført og unngå mer tapt av ressurser. Styret valgte å ta ansvar og hente inn tilbud å redusere administrative kostnader. I tett samarbeid med byggkonsulent hos Vestbo klarte vi å sikre fremdrift, og prosjektet ble ferdigstilt året etter – bare ett år etter at det nåværende styret tiltrådte.

Vi mener det er viktig at avgjørelsen om fremtidig styresammensetning tas av generalforsamlingen på bakgrunn

av en helhetlig vurdering – basert på fakta, resultater og konstruktiv dialog, ikke på personangrep eller påstander som ikke er dokumentert.

Vi ønsker nye kandidater til styret velkommen, og støtter opp om forslaget om bredere engasjement blant andelseierne. Et styre med engasjerte og kompetente medlemmer er alltid i borettslagets interesse – uavhengig av hvem det er.

Styret overlater til generalforsamlingen å ta stilling til forslaget.

5.8 Andre saker

Se vedlegg for beskrivelse av saken og forslag til vedtak fra andelseier.

Styrets innstilling: Dugnad.

5.9 Rensing av takrenner i Ervikveien 35

Sak fra andelseier, se også vedlegg. Takrenner må renses jevnlig og etter behov. Hvis ikke blir de tette og vann kommer på avveie. Hvis det skjer så kan dette på sikt føre til vann- og fuktskader på huset (igjen).

Dette har jeg forklart til styret flere ganger, men uten at styret sørger for at dette blir gjort på en ordentlig og tilstrekkelig måte.

Rensing av takrenner går under vedlikehold og dette må derfor styret sørge for blir gjort, selv om det skulle koste noen kroner.

Jeg legger ved et bilde her som ble tatt i regi av Vestbo ikke så lenge før rehabiliteringen startet. Dette bildet illustrerer det jeg ikke ønsker en gjentakelse av.

Jeg melder inn denne saken til generalforsamlingen slik at styret kan bli forklart hva de må gjøre med dette.

Forslag til vedtak: Takrenner i Ervikveien 35 må renses jevnlig og etter behov. Arbeidet med dette bør utføres av fagfolk og som har egnet utstyr.

Det er ikke bra at dette blir forsømt.

Styrets innstilling: Bildet som er lagt ved i saken som er meldt inn, er tatt før rehabiliteringsprosjektet.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Borettslaget Ervikveien 33-35 tirsdag 13.05.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		723 509	623 884	631 404	852 456
Innkrevde finanskostnader		393 408	317 724	393 408	393 408
Andre inntekter	7	29 456	47 471	25 000	25 000
SUM INNTEKTER		**1 146 373**	**989 079**	**1 049 812**	**1 270 864**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	30 000	20 000	20 000	30 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	4 230	2 820	2 820	4 230
Andre personalkostnader	8	0	34	0	0
Forretningsførsel		42 828	40 536	42 829	47 112
Andre honorarer		406 182	64 277	15 500	5 500
Revisjon		7 700	7 200	7 700	8 200
Forsikringspremier		47 581	65 860	47 600	57 000
Energikostnader		125 240	152 845	140 000	140 000
Kommunale avgifter		78 526	72 049	76 545	83 773
Andre driftskostnader	9	170 340	187 650	130 885	125 350
Vedlikehold	10	19 873	61 498	118 400	100 000
Rehabilitering		6 644 622	0	0	0
SUM KOSTNADER		**7 577 122**	**674 769**	**602 279**	**601 165**
DRIFTSRESULTAT		**-6 430 749**	**314 310**	**447 533**	**669 699**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		2 045	1 613	0	0
Finanskostnader		420 982	131 589	148 574	576 797
NETTO FINANSPOSTER		**-418 937**	**-129 976**	**-148 574**	**-576 797**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**-6 849 685**	**184 334**	**298 959**	**92 902**
Overføringer og disponeringer		**-6 849 685**	**184 334**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	12 036 328	12 036 328
Sum anleggsmidler		**12 036 328**	**12 036 328**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		5 370	15 438
Restanser felleskostnader		115 985	7 060
Andre fordringer		151 804	71 000
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		501 369	274 855
Sum omløpsmidler		**774 528**	**368 354**
SUM EIENDELER		**12 810 855**	**12 404 682**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		**60 000**	**60 000**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-7 977 659	-1 127 974
Sum opptjent egenkapital		**-7 977 659**	**-1 127 974**
Sum egenkapital	**4**	**-7 917 659**	**-1 067 974**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	9 808 136	2 597 841
Borettsinnskudd	6	10 750 000	10 750 000
Sum langsiktig gjeld:		**20 558 136**	**13 347 841**
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		750	750
Leverandørgjeld		126 424	94 815
Annen kortsiktig gjeld		43 204	29 249
Sum kortsiktig gjeld		**170 378**	**124 814**
Sum gjeld:		**20 728 514**	**13 472 655**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 810 855**	**12 404 682**

Sted:_____, dato:_____

Kathleen Rosado Osben	Jan Olav Mjøs	Zano Mathias Mkumi
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**243 540**	**321 621**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-6 849 685	184 334
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	7 210 295	-262 415
B. Årets endring i disponible midler	**360 610**	**-78 081**
C. Disponible midler	**604 150**	**243 540**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Kortsiktige fordringer	273 159	93 499
Kontanter og bankinnskudd	501 369	274 855
Omløpsmidler	**774 528**	**368 354**
Kortsiktig gjeld	**-170 378**	**-124 814**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**604 150**	**243 540**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Bygning inkl. tomt	Sfty - Varslingssystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 950 000	86 328
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 950 000	86 328
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 950 000	86 328
Anskaffelsesår :	2007	2022
Antatt levetid i år :		

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1101 Rehabilitering/påkostning	86 328
1160 Boligeiendommer inkl. tomt	11 950 000
Sum	**12 036 328**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	60 000	0	60 000
Annen egenkapital	-1 127 974	-6 849 685	-7 977 659
Sum egenkapital 31.12.	**-1 067 974**	**-6 849 685**	**-7 917 659**

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.
Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Vedlikeholdsprosjekt lån	
Lånenummer:	**95257393829**	**95257363504**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022
Rentesats:	5.90 %	5.90 %
Betingelser:	Flytende	Flytende
Beregnet innfridd:	30.06.2064	31.03.2044
Opprinnelig lånebeløp:	6 700 000	2 982 605
Lånesaldo 01.01:	0	2 597 841
Avdrag i perioden:	27 026	162 679
Opptak i perioden:	7 400 000	0
Lånesaldo 31.12:	**7 372 974**	**2 435 162**
Saldo 5 år frem i tid:	7 097 598	2 038 317

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	872 697	872 697
	2	865 000	1 730 000
	2	834 483	1 668 966
	4	811 662	3 246 648
	1	803 965	803 965
	1	758 189	758 189
	1	727 671	727 671

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	**Regnskap 2023**
2230 Andre pantelån	9 808 136	2 597 841
2250 Borettsinnskudd	10 750 000	10 750 000
Sum	**20 558 136**	**13 347 841**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3620 Innkreving strøm	29 456	47 471
Sum	**29 456**	**47 471**

3620 Strøm elbil lading

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	30 000	20 000
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	2 820
5500 Annen kostnadsgodtgjørelse	0	34
Sum	**34 230**	**22 854**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	0	900
6390 Andre driftskostnader	4 983	859
6391 Alarm og brannvern	36 724	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	3 846
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	24 933	24 689
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	1 300	0
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	80 496	84 059
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	165
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 130	1 990
7750 Festeavgift/tomteleie	918	877
7770 Bank og kortgebyrer	9 505	2 281
7781 Bomiljø	0	1 022
7791 Annen kostnad	9 350	66 960
Sum	**170 340**	**187 650**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 000	11 925
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	15 873	1 875
6640 Periodisk vedlikehold	0	37 101
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	10 597
Sum	**19 873**	**61 498**

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Ervikveien 33-35.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Ervikveien 33-35

Styreleder	Kathleen Rosado Osben (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Zano Mathias Mkumi (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Jan Olav Mjøs (sign.)	12.03.2025

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Ervikveien 33-35

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Ervikveien 33-35 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: WOZME-CODCQ-BTCD9-W02OM-CARUC-FXOVX

Shape the future with confidence

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

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

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

Bergen, 8. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: WOZME-CODCQ-BTCD9-W02OM-CARUC-FXOVX

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."

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-08 21:22:51 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: WOZME-CODCQ-BTCD9-W02OM-CARUC-FXOVX

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

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

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

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

Retningslinjer for kommunikasjon mellom andelseiere og styret

For å sikre en god, respektfull og effektiv dialog i borettslaget, innføres følgende retningslinjer for kommunikasjon mellom andelseiere og styret:

1. ***Formelle henvendelser***

- Alle henvendelser til styret skal sendes skriftlig via e-post til styrets offisielle adresse.
- Henvendelser skal være tydelige, saklige og relevante for borettslagets drift og felles interesser.
- Personlige konflikter eller saker som faller utenfor styrets ansvarsområde vil ikke bli behandlet.

2. ***Hva anses som akseptable henvendelser***

Eksempler på saker som kan meldes inn:

- Tekniske feil og mangler i fellesarealer
- Forslag til forbedringer i borettslaget
- Brudd på husordensregler
- Spørsmål om felleskostnader eller vedtak

Eksempler på saker som ikke anses som relevante:

- Gjentatte klager på vedtak som allerede er fattet
- Personangrep eller usaklig kritikk
- Spekulasjoner eller påstander uten dokumentasjon
- Overdreven mengde e-poster om same sak
- Gjentatte klager på saker som allerede er behandlet og avsluttet

3. ***Respektfull dialog***

- All kommunikasjon skal preges av gjensidig respekt, også i saker hvor partene er uenige.
- Trakassering, truende språkbruk eller gjentatte urimelige henvendelser vil ikke bli akseptert og kan medføre videre tiltak.

4. ***Dialog med fellesskapet i fokus***

- Henvendelser bør ha fellesskapets beste som utgangspunkt.
- Styret er valgt for å ivareta borettslagets helhetlige interesser, og individuelle ønsker må derfor veies opp mot det beste for fellesskapet.

Sak meldt inn av andelseier Frode Einarsen, Ervikveien 35, i forbindelse med generalforsamlingen i borettslaget som avholdes 13.05.2025

Saken gjelder styrets bygging av en frittstående fellesterrasse utenfor Ervikveien 35.

Den 01.10.24 så ble det sendt ut en oppdatering fra styret på rehabiliteringen av borettslaget. Det ble også opplyst om at de hadde fattet et styrevedtak på at det skulle bygges en platting eller terrasse der hvor den gamle låven tidligere sto. Byggingen av en slik terrasse inngikk ikke i det arbeidet som var bestilt av borettslaget, vedrørende rehabilitering av bygningene.

Dette er en typisk sak der man kan stille spørsmålet om hva et styre i et borettslag selv kan bestemme, og i hvilke tilfeller det kreves 2/3-dels flertall av stemmene i generalforsamlingen.

Både borettslagsloven (§ 8-9 (1)) og eierseksjonsloven for sameier (§ 49 (2)) sier noe om beslutningsprosessen for vedlikeholdstiltak.

- Det trengs 2/3-dels flertall i generalforsamlingen/årsmøtet hvis tiltaket innebærer en ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten, og det ikke anses som vanlig forvaltning eller nødvendig vedlikehold.

- Tiltak som ikke innebærer en ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten, samt tiltak som anses som vanlig forvaltning eller nødvendig vedlikehold, kan besluttes av styret.

Eksempler:

- Hvis styret ønsker å fornye lekeplassen i fellesområdet fordi den ikke lenger opprettholder dagens standard, kan dette besluttes internt i styret.

- Hvis derimot det kommer inn et forslag om omgjøring av lekeplassen til parkeringsplass, så trengs det 2/3 flertall i generalforsamling/årsmøte.

Min konklusjon på dette er derfor at styret i denne saken skulle ha forstått at en avgjørelse om det skulle bygges en platting eller terrasse var noe som måtte avgjøres av generalforsamlingen. Å rive en låve på eiendommen betyr ikke at det helt uten videre kan bygges noe nytt der denne sto tidligere. Med andre ord så er det styret har gjort en omgjøring av bruken av denne delen av eiendommen, noe det fremgår klart av vedtektene og borettslagsloven at styret ikke kan ta en selvstendig avgjørelse på.

Styret varslet heller ikke i forkant beboere i Ervikveien 35 som ville få terrassen rett utenfor leilighetene sine. Det sier seg selv at det å bygge en terrasse (størrelse XXXL) rett utenfor to av leilighetene mildt sagt er en ganske hårreisende og lite veloverveid beslutning.

Det er tydelig at sikringen gikk helt i styret da de tok denne avgjørelsen, og iverksatte byggingen av terrassen. Men det er tydelig at det ikke bare er i styret sikringen gikk, men også hos andre som har vært involvert i prosessen.

Etter at styret hadde opplyst om sine planer så tok jeg kontakt med dem og forklarte det samme som jeg forklarer her. Styret valgte å ignorere dette og byggingen av terrassen startet et par dager senere.

Det denne saken illustrerer er hva som kan skje i et borettslag når styrene ikke har kompetanse på noe om helst som har med drift av borettslag å gjøre, og når de heller ikke fortstår de lover og bestemmelser de må følge. Hvis det også svikter hos dem som skal rådgi styret så hjelper selvsagt ikke det heller. Resultatet er at slike saker kan påføre både styret selv, borettslaget og andelseiere skade\ulemper.

I forhold til hva generalforsamlingen kan bestemme så eksisterer det også noen begrensinger. Av borettslagsloven § 7-13 fremgår det at **at generalforsamlingen ikke kan fatte noen vedtak som gir visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelsiere eller laget**. § 8-15 vil også gjøre seg gjeldende:

(1) Styret og forretningsførar må ikkje gjere noko som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.
(2) Styret eller forretningsføraren skal ikkje etterkome noko vedtak av generalforsamlinga dersom vedtaket strir mot lov eller vedtekter.

Styret og deres rådgivere har altså ikke tatt hensyn til at dette tiltaket vil påvirke bosituasjonen til noen av andelseierne. Vedtektene og borettslagsloven sier da noe om mindretallsvernet, og som er ment å sørge for at beboere ikke blir skadelidende av ulike vedtak, som enten er fattet av styrene selv eller generalforsamlingen. Hvis styrene og generalforsamlingen setter loven til side så får man det man kaller et flertallstyranni.

Styret har forklaringer som går i retning av at byggingen av terrassen var helt nødvendig for å sikre området etter at låven var revet. Men her mener jeg at man må kalle en spade for en spade. En terrasse er nettopp det, en terrasse, og man skal være veldig kreativ for å kalle det et sikkerhetstiltak

Det styret kunne gjort i stedet for å anlegge en terrasse var å kjøre vekk alt avfallet, dekke området det gjelder med stein, grus og jord. Området kunne deretter blitt et grøntområde. Styret hadde derfor et reellt valg, men iveren etter å få bygget en terrasse ble dessverre for stor.

Styret har også valgt å ignorere grunneiers krav, i forhold til hva som skulle skje etter at låven var revet. Kravet fra grunneier var at avfallet fra låven skulle fjernes i sin helhet og det skulle ikke bygges noe nytt der hvor låven tidligere sto. I henhold til kommunale byggforskrifter så regnes en terrasse som et bygg, og som dermed også er søknadspliktig.

Likevel så hadde ikke styret søkt om godkjenning til kommunen, og de hadde heller ikke forhørt seg om tiltaket var søknadspliktig.

Både denne og andre saker viser at borettslaget i løpet av de to siste årene har hatt et styre som ikke har kompetanse til å drive et borettslag. De forstår verken de lover eller bestemmelser de skal styre etter, eller hvordan ting skal fungere i praksis i et borettslag. Kommunikasjonen til styret og deres forklaringer på enkelte ting er også til tider komplett uforståelig og usammenhengende. Styret er også helt avhengig av sine rådgivere hos Vestbo, noe som betyr at styret i enkelte tilfeller tar forhastede avgjørelser basert på råd fra personer som ikke har kjennskap til forhold i borettslaget, noe denne saken illustrerer veldig godt.

I skrivende stund så vet jeg ikke hva som vil skje med den nye terrassen utenfor nr. 35, siden kommunen enda ikke har avgjort hva som skal skje med denne.

Forslag til vedtak i generalforsamlingen:

Ingen av de nåværende styremedlemmene blir gjenvalgt for en ny periode. Mitt grunnlag for å fremme dette forslaget er at det sittende styret mangler både kompetanse, handlekraft og sunn fornuft. Deres handlinger, samt fravær av dette, er til skade for borettslaget og andre andelseiere.

Hva terrassen angår så bør generalforsamlingen også avgjøre skjebnen til denne. Det sier seg selv at slik den står så vil den være en urimelig ulempe og skade for den\de som har

den like utenfor leilighetene sine. I denne sammenhengen så må generalforsamlingen ta hensyn til at det eksisterer et mindretallsvern i et borettslag. Dette har jeg forklart noe om i innledningen til denne saken. Ulempen for beboere kan også innebære et økonomisk tap I forbindelse med salg av leiligheter. Med andre ord, vil en gigantisk fellesterrasse rett utenfor noen av leilighetene bety en verdiøkning for disse eller en verdiforringelse? Jeg heller mot det siste alternativet. Men i skrivende stund så vet jeg altså ikke om kommunen vil lande på at terrassen uansett må rives.

Hvis kommunen skulle falle ned på en avgjørelse om at terrassen likevel kan bli stående, så foreslår jeg også at generalforsamlingen fatter et vedtak som tilsier at den uansett blir fjernet. Styret har etter min mening forbigått generalforsamlingen og fattet et selvstendig vedtak, som etter alle solemerker derfor er et ugyldig vedtak. Styret og deres rådgivere har heller ikke tatt hensyn til mindretallsvernet når det ble fattet en beslutning om bygging.

Hvis kommunen avgjør at terrassen må rives så mener jeg at det ikke er opplagt at det er borettslaget som må ta kostnadene dette vil innebære.

Sak meldt inn av andelseier Frode Einarsen, Ervikveien 35, i forbindelse med generalforsamlingen som avholdes den 13.05.2025.

Sak vedrørende avvik på fordelingen av fellesutgiftene

Dette er en sak som jeg også meldte inn til generalforsamlingen i 2024. Styret har gjort fint lite med denne saken i løpet av det siste året og derfor tar jeg dette opp igjen.

Kort fortalt så eksisterer det noen avvik i stiftelsesdokumentet som betyr at alle de som bor i Ervikveien 35 betaler en for høy andel av fellesutgiftene. Grunnen er at størrelsen på leilighetene som er oppgitt i dette dokumentet er høyere enn det de er i virkeligheten. Det er kun størrelsen på leilighetene i vårt borettslag som avgjør hva den enkelte andelseier skal betale I fellesutgifter.

I realiteten så betyr disse avvikene at beboerne i Ervikveien 35 betaler for mye i fellesutgifter, mens beboerne i Ervikveien 33 betaler for lite. Flertallet av beboerne i borettslaget bor da i Ervikveien 33 og det er da lett å forstå hvorfor dette blir en vanskelig sak.

Jeg har henvendt meg til styret et par ganger i løpet av denne styreperioden for å få noen forklaringer, men jeg har ikke fått noe svar på disse henvendelsene. Dette forteller meg en hel del og får meg til å mistenke at styret forsøker å holde noe skjult.

Som jeg har nevnt tidligere så fikk jeg svar fra styret i fjor på en e-post jeg hadde sendt inn. I denne e-posten så forklarer styreleder at styret hadde et møte med sin daværende kontaktperson\jurist hos Vestbo. Kontaktpersonen hadde forklart hva styret måtte\burde

gjøre videre, for å finne frem til en endelig løsning på saken. Styreleder forklarte også at styret i sammenheng med dette hadde fått hjelp til å tegne en advokatforsikring, slik at de kunne gå videre med saken. I den samme e-posten så forteller styreleder likevel at de ikke kan legge frem saken for en advokat hvis de ikke har samtykker fra samtlige beboere. Dette er selvsagt løgn. Ingen i et borettslag kan under noen omstendigheter nekte et styre å rådføre seg med en advokat.

Ikke lenge etter at jeg mottok den omtalte e-posten fra styret så sluttet styrets kontaktperson i sin jobb hos Vestbo. Det er tydelig at styret på det tidspunktet valgte å legge denne saken på is og ikke foreta seg noe videre.

Flere ganger så har styret forklart at det kreves et samtykke fra samtlige andelseiere hvis fordelingsbrøken til fellesutgiftene skal kunne endres. Til det kan jeg si at slike samtykker er helt irrelevant i denne saken. Rettspraksis i slike saker forteller også at urimelige og vilkårlig fastsatte fordelingsbrøker skal anses som ugyldige.

Av § 5-19 i borettslagsloven så fremgår det:

> **(1) Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.**

Dette betyr at styret selv kan justere fordelingen av fellesutgiftene når forholdene tilsier det. Styret er altså ikke avhengig av samtykker fra andelseierne. Det er kun når det kommer inn forslag om at det kan være hensiktsmessig å gjøre endringer at det kreves samtykker, men når det foreligger en juridisk årsak til at de må justeres så er dette ikke et krav.

Det er også viktig å merke seg at forklaringer som styreleder har avgitt muntlig på et beboermøte og årsmøtet i fjor, ikke er gjengitt i noen av protokollene fra disse to møtene.

Styreleder har ved to ulike anledninger forklart at styret i denne saken har valgt å ikke forhøre seg med en advokat fordi de mener at det ville bli for kostbart. Styreleder understreket at dette var for å ivareta borettslagets økonomiske interesser. Dette mener jeg er en nokså oppsiktsvekkende uttalelse og innrømmelse. På underlig vis så ble denne forklaringen heller ikke gjengitt i protokollen fra årsmøtet i fjor, noe som i seg selv er problematisk.

Styreleder opererer altså med to ulike forklaringer på hvorfor det ikke har kunnet bli foretatt en endring av fordelingsbrøken.

Når det er avvik i et stiftelsesdokument til et borettslag så sier det seg selv at avvikene må rettes opp i, og at man i den forbindelse rådfører seg med en advokat hvordan det kan løses. Et styre må jo forstå at de også skal ivareta mindretallet av andelseierne sine interesser, ikke bare det de anser som flertallet.

I forbindelse med årets generalforsamling så ber jeg derfor om at styret legger frem en grundig forklaring på hva de har gjort helt konkret med denne saken i løpet av de siste to årene. Styret må også forklare hvorfor de ikke har oppsøkt advokat i forbindelse med saken.

Jeg ber også om at styret fremviser noe dokumentasjon på styrets saksbehandling og korrespondanse med saksbehandlere\rådgivere\jurister hos Vestbo. Dette inkluderer det omtalte møtet som styret hadde med sin kontaktperson\jurist i november 2023. Jeg ønsker også å vite hvor mange av styrets medlemmer som deltok på møtet hos Vestbo den 7. november 2023.

De av andelseierne som var til stede på beboermøtet i mai 2024 og årsmøtet i juni 2024 har selv hørt styreleders forklaring om hvorfor styret valgte å ikke kontakte advokat i saken. Jeg

ber derfor om at generalforsamlingen tar ansvar og bekrefter stytreleders uttalelser på de to nevnte møtene.

Forhåpentligvis kan generalforsamlingen ordne opp i dette, siden det er generalforsamlingen som er det øverste organet i borettslaget.

Sak meldt inn av andelseier Frode Einarsen, I forbindelse med generalforsamlingen som avholdes 13.05.2025

Sak vedrørende skjeggkre i borettslaget

Viser til samme sak som undertegnede sendte inn til årsmøtet i 2024.

Jeg har altså tidligere meldt fra til styret om at det er eksisterer skjeggkre i leiligheten min og huset jeg bor i. Dessverre så har styret gjort fint lite i etterkant av dette.

Det eneste styret har gjort er å be beboere melde fra hvis de har oppdaget skjeggkre i boligene sine. På det tidspunktet så var det bare jeg fra Ervikveien 35 som meldte fra om dette og to andre andelseiere i nr. 33. Når styret kun velger å forholde seg til hvor mange som melder i fra så sier det seg selv at det vil bli en underrapportering.

Etablert kunnskap om disse insektene forteller at hvis de blir oppdaget i en del av en bygning så eksisterer de i hele bygningen. I dette tilfellet så betyr det at når det blir registrert skjeggkre i en leilighet så finnes de også i alle de andre leilighetene. Skjeggkre forflytter seg mellom boligene gjennom gulv, tak og vegger.

Det vil derfor heller ikke være hensiktsmessig for min egen del å sanere leiligheten min hvis dette ikke blir gjort i alle de andre leilighetene i huset samtidig.

Borettslaget er den juridiske eier av bygningene, inkludert boligene som beboerne bor i. Andelseierne har kun bruksrett til boligen de bor i og er derfor ikke eiere av disse. Det betyr at det er borettslaget som er forpliktet til å iverksette nødvendige tiltak mot ulike typer skadedyr som befinner seg i bygningene, i henhold til forskrift om skadedyrbekjempelse (lovdata)

Både styret I borettslaget og forretningsfører vil nok mene at skjeggkre ikke er regnet som skadedyr. Dette er egentlig en sannhet med modifikasjoner. Nei, de vil ikke utgjøre skade på bygningsmassen, men de kan påføre skade på andelseiernes personlige eiendeler som oppbevares i boligene. Skjeggkre spiser alle typer papir (dokumenter, bøker, tapet osv) samt tekstiler av bomull. For andelseiernes del så blir det jo da snakk om hvor stort det økonomiske tapet kan bli hvis kostbare gjenstander eller samlinger blir skadet av disse insektene. Styret må derfor ta hensyn til det skadepotensialet insektene kan påføre andelseierne og ikke bare hva det betyr for bygningene.

En annen problemstilling vedrørende skjeggkre er hva som kan skje når man skal selge boligen og selger vet at det finnes skjeggkre i boligen eller i nærliggende naboleiligheter. Loven forteller at selger da er forpliktet til å opplyse om dette i et egenerklæringsskjema. Hvis man velger å ikke være ærlig om dette så kan man risikere at kjøper reklamerer på boligkjøpet i etterkant. Man må vel konkludere med her at hvis man selger boligen sin og opplyser om at det eksisterer skjeggkre i denne, så vil det påvirke salgssummen. Det er nok også dette som er grunnen til at så få andelseiere i borettslaget tør å melde fra om at de har oppdaget skjeggkre i boligene sine.

Som ved nær sagt alt annet i borettslaget så er dette noe styret heller ikke vil bruke penger på. De har derfor gjort lite eller ingenting med denne saken.

Forslag til vedtak

Grunnet manglende handling og tiltak fra styrets side i denne saken så foreslår jeg at generalforsamlingen fatter et vedtak.

Mitt forslag går ut på at samtlige leiligheter i borettslaget saneres. Noen vil nok mene at dette vil være kostbart, men man må samtidig tenke på at borettslaget har noen forpliktelser også på dette området.

Det er en kjennsgjerning at det er skjeggkre i begge bygningene som borettslaget består av. En fremgangsmåte kunne vært at man i første omgang kartla problemet. Selve kartleggingen i seg selv vil muligens være relativt kostbar. Jeg foreslår derfor at man "hopper over" kartleggingen og går rett på saneringen. En antatt kostnad, slik jeg vurderer det, vil være på mellom 3000 og 5000 kr pr leilighet. Den totale kostnaden kan muligens bli lavere siden det her er vil være snakk om å sanere flere boliger samtidig.

Hvis generalforsamlingen velger å ikke fatte et slikt vedtak så mener jeg at borettslaget vil være ansvarlig for de tap dette kan påføre enkelte beboere, enten ved tap av eiendeler eller økonomisk tap ved salg av bolig.

Sak meldt inn av andelseier Frode Einarsen, I forbindelse med generalforsamlingen som avholdes 13.05.2025

Borettslagets økonomi

Jeg opplever at borettslaget i løpet av de to siste årene har hatt et styret som er svært preget av angst og uro rundt sin egen privatøkonomiske situasjon. Dette kommer til syne i stort sett alle sammenhenger i borettslaget.

Det dette medfører er handlingslammelse i styret og at de ikke klarer å utføre de oppgavene de er satt til å utføre.

Styret sendte ut et infoskriv, datert 21.02.25. Det er noe i det nevnte infoskrivet som illustrerer veldig godt tankegangen til styret rundt ulike øknomiske forhold.

På et punkt I skrivet, som gjelder renhold av fellesarealene, så forteller styret:

"På grunn av trang økonomi og høye levekostnader har borettslaget dessverre ikke midler til å leie inn eksterne rengjøringstjenester for fellesarealene. Derfor er vi nødt til å ha et system som kan fungere for alle. Spesielt til fellesinngangene der er det flere som deler."

Styret beskriver altså et borettslag med trang økonomi samt at beboere har høye levekostander.

For det første så er det styrets ansvar å sørge for at inntektene til borettslaget økes hvis det eksisterer for lite midler til å opprettholde en normal drift av borettslaget. De mest vanlige måtene å øke inntektene på er gjennom en direkte økning av fellesutgiftene eller ta opp lån. Hvis et styre i et borettslag velger å ikke gjøre noe med dette så gjør de ikke den jobben de er satt til å gjøre.

Jeg mener at det styret gjør her er å fremstille borettslaget som dårlig stilt og at det derfor er flere ting man ikke har penger til å gjøre noe med. Noen av beboerne kan gjerne godta en slik forklaring.

Når et styre uttaler seg om borettslaget på denne måten så mener jeg at dette kan føre til uro hos beboerne omkring borettslagets økonomiske tilstand. Hvis beboerene uten videre godtar slike forklaringer så blir det også enkelt for et styre å ikke gjøre ting som de egentlig er forpliktet til å gjøre. Et borettslag er ikke dårligere stilt enn det styrene tillater det å være. Det betyr igjen at generalforsamlingen bør sørge for å velge inn styrer som er sitt ansvar bevisst, og som ikke bare sitter der for å ivareta sine egne og andre beboeres privatøkonomiske interesser på bekostning av borettslaget som sådan.

Jeg reagerer derfor sterkt på at styret omtaler borettslagets økonomiske situasjon som dårlig, samtidig som de gjør fint lite for å bedre situasjonen. Å trekke inn beboeres evt høye levekostnader er heller ikke noe et styre kan ta hensyn til, i forhold til å opprettholde en ordinær og forsvarlig drift. Andelseierne er selv ansvarlig for sin privatøkonomiske situasjon og hvorvidt de har råd til å bo i borettslaget eller ikke.

I denne forbindelsen så har jeg noen spørsmål til styret:

Hvorfor har styret valgt å ikke øke inntektene til borettslaget hvis den økonomiske situasjonen ikke er tilfredstillende eller bærekraftig nok?

På hvilken måte er beboeres eventuelle høye levekostander relevant i forhold til det som har med vanlig drift av borettslaget å gjøre?

Jeg har også lagt ved et vedlegg til denne saken. Vedlegget består av av en orientering fra et helt tilfeldig borettslag. Dette har jeg lastet ned fra nettet. Jeg tror det som står i vedlegget kan belyse for generalforsamlingen hva et styre må gjøre når den økonomiske situasjoen er lite tilfredstillende.

Denne siden kan oversettes med Translate i Google Chrome.



Orientering vedrørende borettslagets økonomiske status

Publisert: 21. juni 2023 - 16:00

Styret ser behov for å informere alle beboere om at vi nå jobber tett med forretningsfører (BORI), for å endre borettslagets likviditet. Økonomien i borettslaget er mildt sagt stram, og det er helt nødvendig å foreta en inntektsøkning. Det ble varslet husleieøkning på 5% 1. juli. Styret må nå orientere om at det vil komme ytterligere økning av felleskostnader innen relativt kort tid./p>

Det har de siste årene vært gjennomført god kostnadskontroll av borettslagets økonomi, noe som har evnet å snu en negativ trend – men dette til tross, også med bakgrunn i det siste årets inflasjon/prisstigning – er det nå en så anstrengt økonomi at styret anser det uansvarlig å ikke ta grep for å snu den

økonomiske trenden. Målet er å øke likviditeten til et akseptabelt overskudd i løpet av en 3 års periode. Vi har også et større vedlikeholdsarbeid foran oss; det er helt nødvendig å starte planleggingen av rørfornying i borettslaget i løpet av høsten.
I samarbeid med forretningsfører vil vi søke å finne løsning for begge utfordringer, men dette krever dessverre også at borettslagets inntekter økes, som vil måtte medføre høyere husleie for oss alle.
Styret vil i løpet av noen uker gjennomføre møte med forretningsfører for å avklare hvilket handlingsrom vi har, før vi kan gå ut med nærmere informasjon om hvor stor og når vi vil gjennomføre husleieøkning.

Dette er dessverre et resultat av mange års styre hvor borettslagets økonomi ikke har vært ivaretatt med tanke på fremtidig vedlikeholdsbehov – det har ikke vært prioritert å bygge opp en solid likviditet som kunne tåle nødvendig vedlikehold/endringer i tråd med forskrifter. Styret vil derfor i samråd med forretningsfører gjøre nødvendige endringer for å sikre en solid fremtidig økonomi, og vi kommer tilbake til dere med informasjon vedrørende husleieøkning så snart som mulig – slik at man vet hva man har å forholde seg til. Vi håper på forståelse for situasjonen, og ønsker å gi uttrykk for at styret ser hvilke utfordringer dette vil kunne medføre for den enkelte – vi bor jo også her – men det er umulig å unngå en ytterligere økning slik situasjonen nå er.

Styret

Sak meldt inn av andelseier Frode Einarsen, i forbindelse med generalforsamlingen som avholdes 13.05.2025

Valg av styre

Jeg går ut ifra at det på dette årsmøtet skal avholdes et valg av ny styresammensetning.

Forslag til vedtak:

Verken Kathleen Rosado Osben (styreleder), Jan Olav Mjøs (styremedlem) eller Zano M. Mkumi (styremedlem) får fortsette med å inneha styreverv i borettslaget de neste årene. Generalforsamlingen velger dermed et helt nytt styre der disse tre blir utelatt.

Bakgrunnen for at jeg mener at ingen av disse tre skal fortsette å inneha verv er fordi jeg mener at de ikke innehar de nødvendige ferdighetene man bør ha når man påtar seg det ansvaret som et styreverv innebærer. Deres manglende evne til å øke sin egen kompetanse har også vært helt fraværende. Men viktigst av alt, så kan ikke borettslaget fortsette med et styre som kjører med bremsene på i den grad de tre nevnte personene har gjort de siste årene.

Hvis flertallet på generalforsamlingen helt bevisst stemmer inn andelseiere som de er fullstendig klar over ikke har de nødvendige evnene som skal til, og at disse kun er ment å

ivareta helt spesielle særinteresser, så mener jeg at dette gir grobunn for problemer og konflikt i borettslaget.

Noen vil muligens tenke at jeg på egne vegne har et ønske om å posisjonere meg i forhold til et styreverv. Dette kan jeg avkrefte. I utgangspunktet vil det ikke være aktuelt for min egen del å stille meg til disposisjon, såfremt ikke dette var et ønske av et stort flertall av andelseierne. Jeg vet likevel at flere synes at jeg er kontroversiell, så det regner jeg derfor som helt usannsynlig. Men det som er viktig for min del er at vi får noen nye perdsoner inn I styret, som har de rette intensjonene, og som er villig til å gjøre den jobben som må gjøres.

Jeg håper at flere av dem som vanligvis ikke dukker opp på generalforsamlingen kommer på møtet, og at muligens noen av disse kunne tenke seg å stille som kandidater og påta seg et styreverv. Det er vanligvis de samme beboerne som dukker opp på disse møtene hver gang, og jeg tror derfor at noen nye fjes potensielt kan være en bra forandring.

Andre saker meldt inn av andelseier Frode Einarsen, i forbindelse med generalforsamlingen som avholdes 13.05.2025

Disse sakene gjelder

- Brannsikerhet
- Renhold av fellesareal
- Forhåndsvarsel om årsmøte 2025

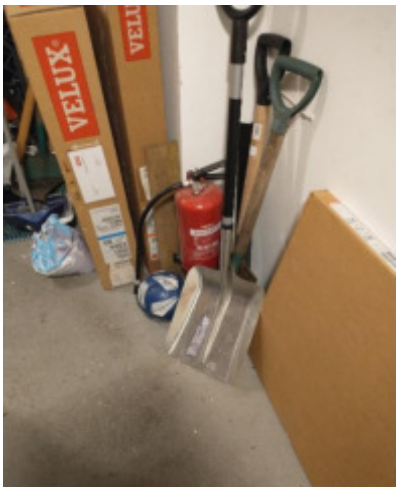
Brannsikkerhet:

I forbindelse med at jeg skulle inn i boden min i kjelleren så ser jeg noe som ser mindre bra ut der nede.

I kjelleren så står det to brannslukningsapparater. Det ene står like innenfor inngangen på fremsiden av huset, og det andre står inne på et rom innerst i kjelleren hvor det også står en varmtvannsbereder.

Rett ved siden av apparatet som står innenfor inngangen, så står det plassert en hel rekke ulike gjenstander som ikke bør stå der, av hensyn til apparatet. Dette tok jeg opp med styret, og jeg sendte også inn et bilde av dette.

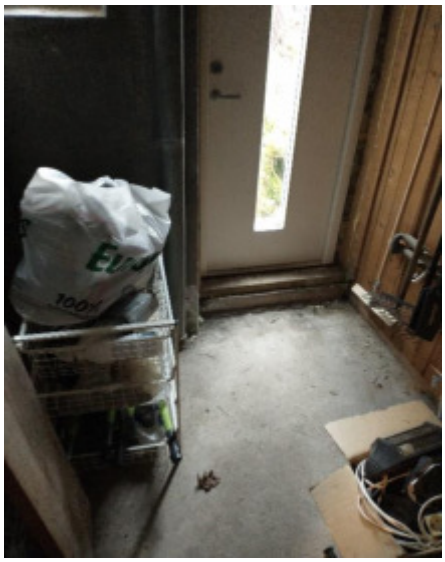
Bilde tatt 18.03.25



Svaret fra styret var at de var enige i at det burde ryddes opp der nede. Disse spadene som står der tilhører også styret og det er de som har plassert dem der de står.

Etter at dette bildet ble tatt så var jeg også innom rommet i kjelleren hvor det altså står en varmtvannsbereder. Styret disponerer deler av dette rommet til oppbevaring av ulike redskaper. Det jeg reagerte på der inne var først og fremst at det lå en halvfull flaske med White spirit oppi en kurv. Jeg mener at brennfarlige væsker ikke bør oppbevares på denne måten og helst ingen steder nede I kjelleren, og heller ikke i bodene.

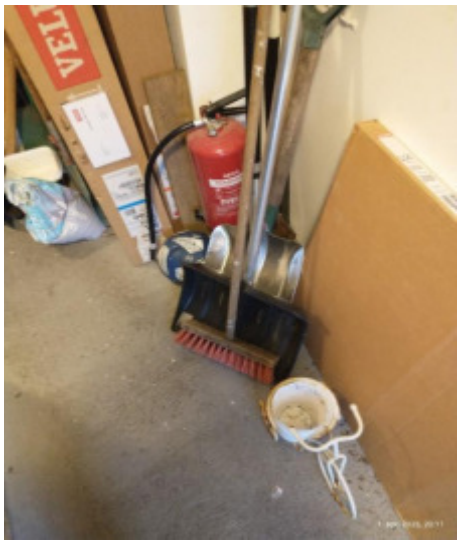
Dette tok jeg også bilde av, og som også ble sendt inn til styret.





Etter at jeg gjorde styret oppmerksom på dette så tenkte jeg at de muligens kom til å gjøre noe med dette. Men…

Den 1. April så måtte jeg ned i boden min igjen. Da ser jeg dette:



Her er det altså ikke noes om er ryddet vekk, men det har faktisk dukket opp en snøskuffe og en kost tillegg til det som sto der fra før. Brannslukningsapparatet er da fremdels “skvist” inntil veggen der det henger.

Inne på dette andre rommet jeg allerede har nevnt så lå fremdeles flasken med White spirit.

Jeg tok ikke noe videre kontakt med styret etter dette.

Jeg vet heller ikke hvordan det ser ut inne på fellesvaskerommet, der det også står et brannslukningsapparat på gulvet. Men fra det jeg har sett tidligere så ligner det på det man kan se av bildene her.

Jeg tenker det som jeg fremstiller her sier mye om styrets arbeid med det som gjelder å ivareta brannsikkerheten i borettslaget og utstyr knyttet til dette.

Renhold av fellesareal

Styret må ha registrert at renholdet av fellesarelene i Ervikveien 35, inkludert felles vaskerom ikke fungerer. Det har egentlig vært bråpstopp begge steder helt siden januar 2024 og frem til i dag.

Det er tydelig at flertallet av beboerne i borettslaget ikke ønsker å vaske gulv og trapper i disse fellesområdene. Styret har frem til nå valgt å overse dette. De ønsker heller ikke å innhente ekstern hjelp til dette renholdet, siden de mener at beboerne allerede har så høye levekostnader.

Men har ikke styret et ansvar med å påse at det blir utført jevnlig renhold av fellesarealene? Hvis beboerne ikke lenger ønsker å gjøre dette arbeidet så må vel styret komme med en eller annen løsning.

Noe tilsier at styreleder ikke er kjent med hvordan vaskelister fungerer, og hvordan et styre og andre beboere skal forholde seg til disse. Tilbakemeldinger jeg har fått av styreleder er at hun velger å tro at beboerne vasker gulv og trapper, selv om det likevel er ytterst få som krysser seg av på disse listene når dette er utført.

Enten så må jo beboerne vaske selv eller betale for at noen andre gjør det. Eller hvordan tenker styret og beboerne at vi skal ha det i borettslaget?

Forhåndsvarselet om generalforsamling 2025

For et par uker siden så sendte styret ut forhåndsvarselet til årsmøtet på e-post til andelseierne.

Jeg reagerer på noe av innholdet i dette varselet. Som dette:

“Fristen for innsending av saker er 6. april 2025. Vi ber om at alle saker sendes inn i god tid før fristen, slik at de kan behandles på en effektiv og rettferdig måte.”

Jeg synes det er veldig spesielt at styreleder her ber om at saker sendes inn i god tid før fristen, slik at disse kan behandles på en “effektiv” og “rettferdig måte”.

Styreleders formuleringer her er noe jeg aldri har sett før i en slik forbindelse, verken her eller noen andre steder.

Hva mener egentlig styreleder med dette, og hvorfor var det viktig at saker ble levert inn i god tid før fristen?





Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

PROTOKOLL GF 2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Ervikveien 33-35 tirsdag 13.05.2025 kl. 17:30 - Vestbo, Strandgaten 196.

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 andelseierne møtte: 8

I tillegg ble det fremlagt 1 fullmakter.

Til sammen 9 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: Lisa Marlene Søvik.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som referent: Lisa Marlene Søvik.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Jan Olav Mjøs.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Ikke aktuelt.

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

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

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode til fordeling blant styrets medlemmer, settes til kr: 30 000,-

4. Valg

4.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen. Styreleder, Kathleen Rosado Osben, er på valg i år.

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble Stine Størksen valgt.

4.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen. Følgende styremedlemmer er på valg:

- Zano Mathias Mkumi
- Jan Olav Mjøs, ønsker ikke gjenvalg.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

- Ingrid-Elise Johnsen
- Charlotte Helen Eriksen

4.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Ikke aktuelt.

4.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Stine Størksen styreleder valgt for 2 år i 2025

Charlotte Helen Eriksen styremedlem valgt for 2 år i 2025

Ingrid-Elise Johnsen styremedlem valgt for 2 år i 2025

4.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Ikke aktuelt.

5. Saker

5.1 Sak fra styret: Støtteordning for installasjon av ventilasjon i leilighetene

Bakgrunn:

Etter rehabiliteringsprosjektet har det blitt tydelig hvor viktig det er med god ventilasjon i leilighetene, både for inneklima, komfort og helse. I mange leiligheter er det i dag utilstrekkelig ventilasjon, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og fuktproblemer.

Ventilasjon i boligene er i utgangspunktet borettslagets ansvar. Samtidig er borettslagets økonomi presset som følge av høye felleskostnader og eksisterende låneforpliktelser. Det er derfor per nå ikke økonomisk handlingsrom for å finansiere ventilasjonsanlegg til alle leiligheter over fellesbudsjettet.

Forslag:

For å bidra til bedre ventilasjon uten å påføre borettslaget er en stor, umiddelbar utgift, foreslås det å etablere en støtteordning der andelseier og borettslaget dele kostnadene for installasjon av ventilasjonsløsning i den enkelte leilighet – for eksempel i form av romventilator, avtrekksvifte eller tilsvarende.

Begrunnelse:

Ordningen legger til rette for bedre ventilasjon i leilighetene på en kostnadsbevisst og rettferdig måte. Den gir beboer et insentiv til å forbedre inneklimaet samtidig som borettslaget bidrar økonomisk, uten å belaste fellesøkonomien for hardt på kort sikt.

Vedtak:
Etter håndsopprekning ble det enstemmig vedtatt at styret får fullmakt til å utarbeide detaljerte retningslinjer og søknadsprosess for støtteordningen.

5.2 Kommunikasjon i borettslaget

Klare retningslinjer for kommunikasjon:
Styret foreslår å innføre tydelige retningslinjer for hvordan kommunikasjonen mellom andelseiere og styret skal foregå. Dette bør spesifisere hva som anses som akseptable klager, hvordan saker skal meldes inn, og hvilke forventninger som stilles til dialogen. Se vedlagte retningslinjer.

Vedtak:
Tatt til orientering. Andre forslag til retningslinjen kan sendes til styrets e-post.

5.3 Sak gjelder styrets bygging av en frittstående fellesterrasse utenfor Ervikveien 35

Beskrivelse av saken lå ved innkallingen. Styret tar til ordet og forklarer at tiltaket allerede har vært drøftet med medlemmene uten motstand, og ble diskutert på generalforsamling 2023. Saken er videre henvist til rådgiver hos Vestbo og samt byggkonsulent, som vurderer at bygging av platting faller innenfor rammene av nødvendig vedlikehold og forbedringer for å ivareta sikkerhet i området og funksjonalitet i fellesarealet.

Vedtak:
Etter håndsopprekning er det 8 mot 1 stemmer for å avvente behandling av saken frem til

kommunens avgjørelse foreligger. Et flertall i generalforsamlingen ønsker å avvente videre behandling av saken til kommunens avgjørelse foreligger.

Andelseier Frode Einarsen ønsker å avholde ekstraordinært GF når avgjørelse fra kommunen foreligger. Einarsen har i tillegg sendt inn protest i etterkant av møtet hvor han mener vedtaket og byggingen er i strid med regelverket i borettslagsloven, jf. § 8-15 og § 7-13.

5.4 Sak vedrørende avvik på fordelingen av fellesutgiftene

Beskrivelse av saken lå ved innkallingen. Styret informerer om at de ikke har mottatt samtykke fra de andelseierne det gjelder. Styret har innhentet råd fra fagpersoner som har opplyst at endring av brøk, som ligger til grunn for fordeling av fellesutgifter, ikke kan gjøres med mindre det er full tilslutning.

Vedtak:

Etter håndsopprekning er det 1 mot 6 stemmer for å innhente uavhengig juridisk bistand knyttet til sak om endring av fordelingsbrøk. Et flertall i generalforsamlingen ønsker ikke å innhente uavhengig juridisk bistand i saken.

Frode Einarsen protesterer på vedtaket, og mener vedtaket er i strid med regelverket i borettslagsloven, jf. § 5-19 og § 8-15.

5.5 Sak vedrørende skjeggkre i borettslaget

Se vedlegg for beskrivelse av saken og forslag til vedtak fra andelseier.

Vedtak:

Etter håndsopprekning er det 1 mot 8 stemmer for å sanere samtlige leiligheter i borettslaget. Flertallet av generalforsamlingen ønsker ikke å sanere samtlige leiligheter i borettslaget for skjeggkre.

5.6 Borettslagets økonomi

Se vedlegg for beskrivelse av saken og forslag til vedtak fra andelseier.

Vedtak:

Andelseier trekker saken ettersom det nå er valgt nytt styre.

5.7 Valg av styre

Se vedlegg for beskrivelse av saken og forslag til vedtak fra andelseier.

Vedtak:

Andelseier trekker saken ettersom det nå er valgt nytt styre.

5.8 Andre saker

Se vedlegg for beskrivelse av saken og forslag til vedtak fra andelseier.

Vedtak:

Andelseier trekker saken ettersom det nå er valgt nytt styre.

5.9 Rensing av takrenner i Ervikveien 35

Se vedlegg for beskrivelse av saken og forslag til vedtak fra andelseier.

Vedtak:

Andelseier trekker saken ettersom det nå er valgt nytt styre.

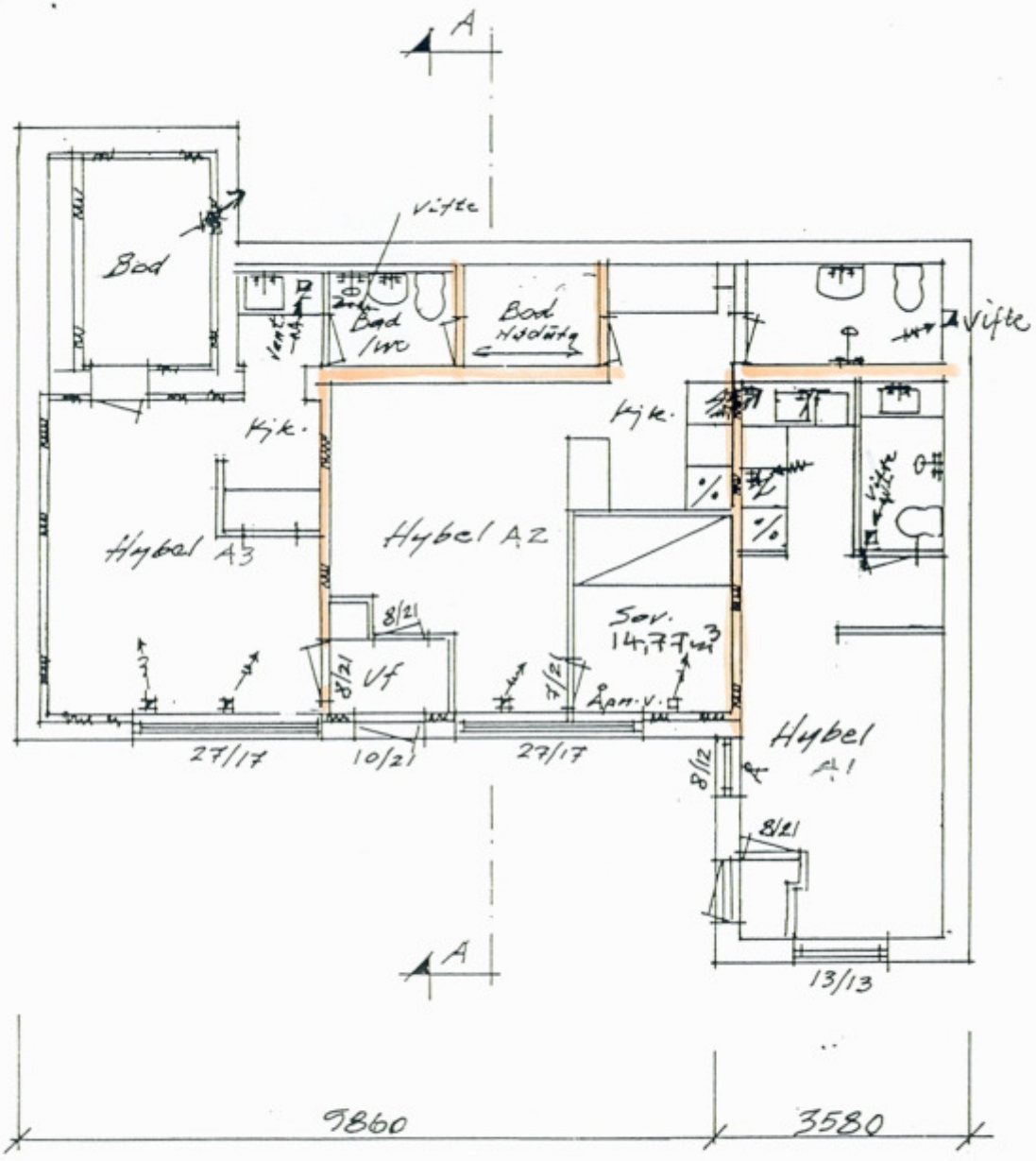
Protokoll for Borettslaget Ervikveien 33-35

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lisa Marlene Søvik (sign.)	19.06.2025
Protokollvitne	Jan Olav Mjøs (sign.)	19.06.2025

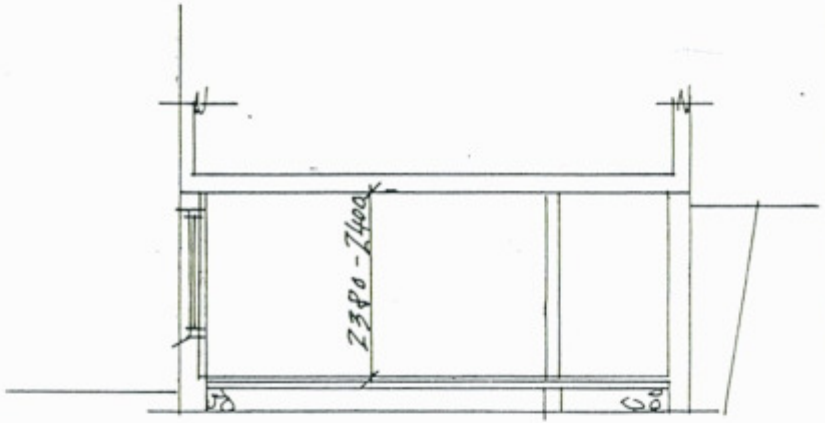
TEGNING 1991

Blad 9



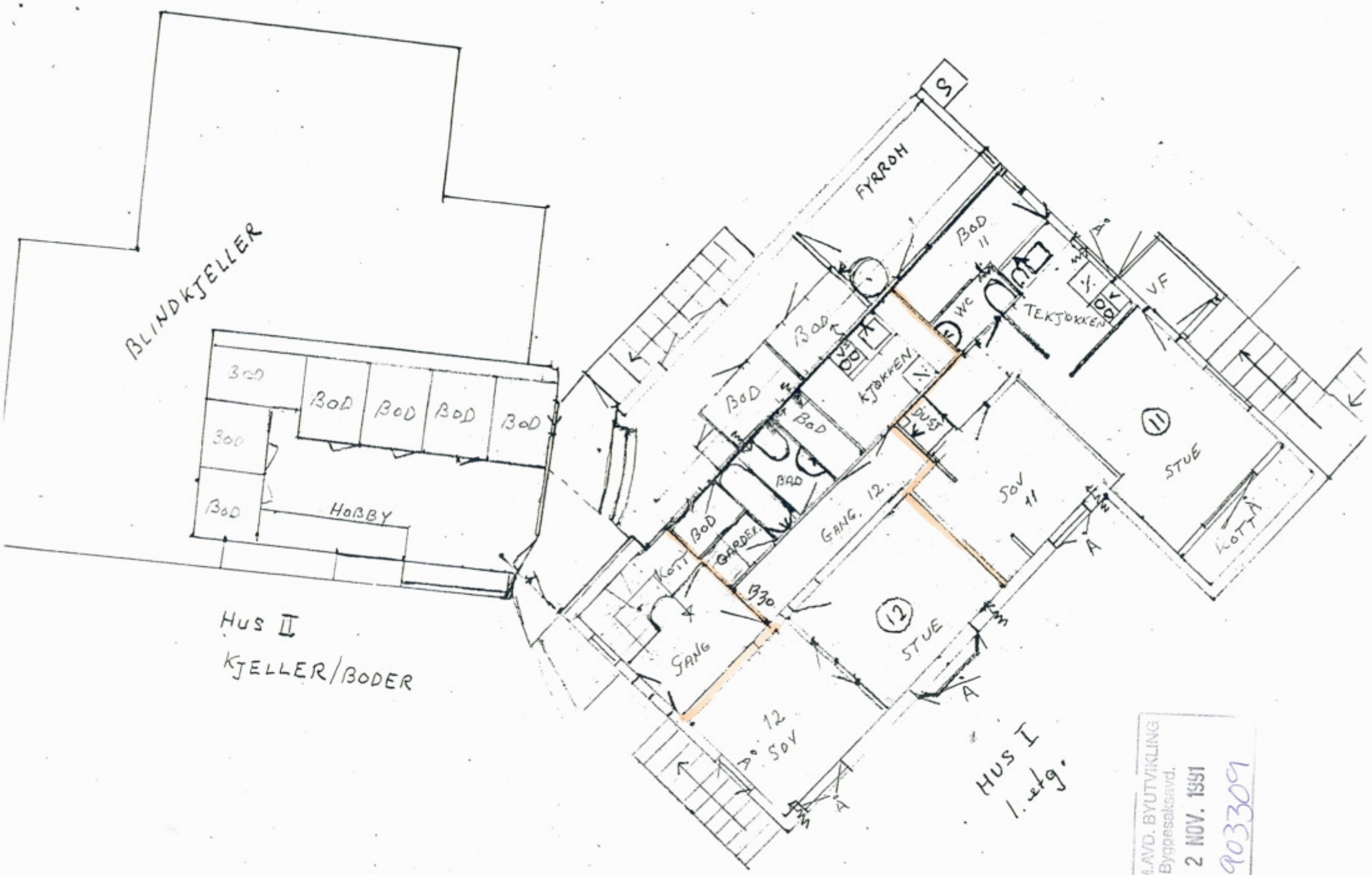
PLAN UNDERETASJE

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
1 2 NOV. 1991
S.nr.: 903309



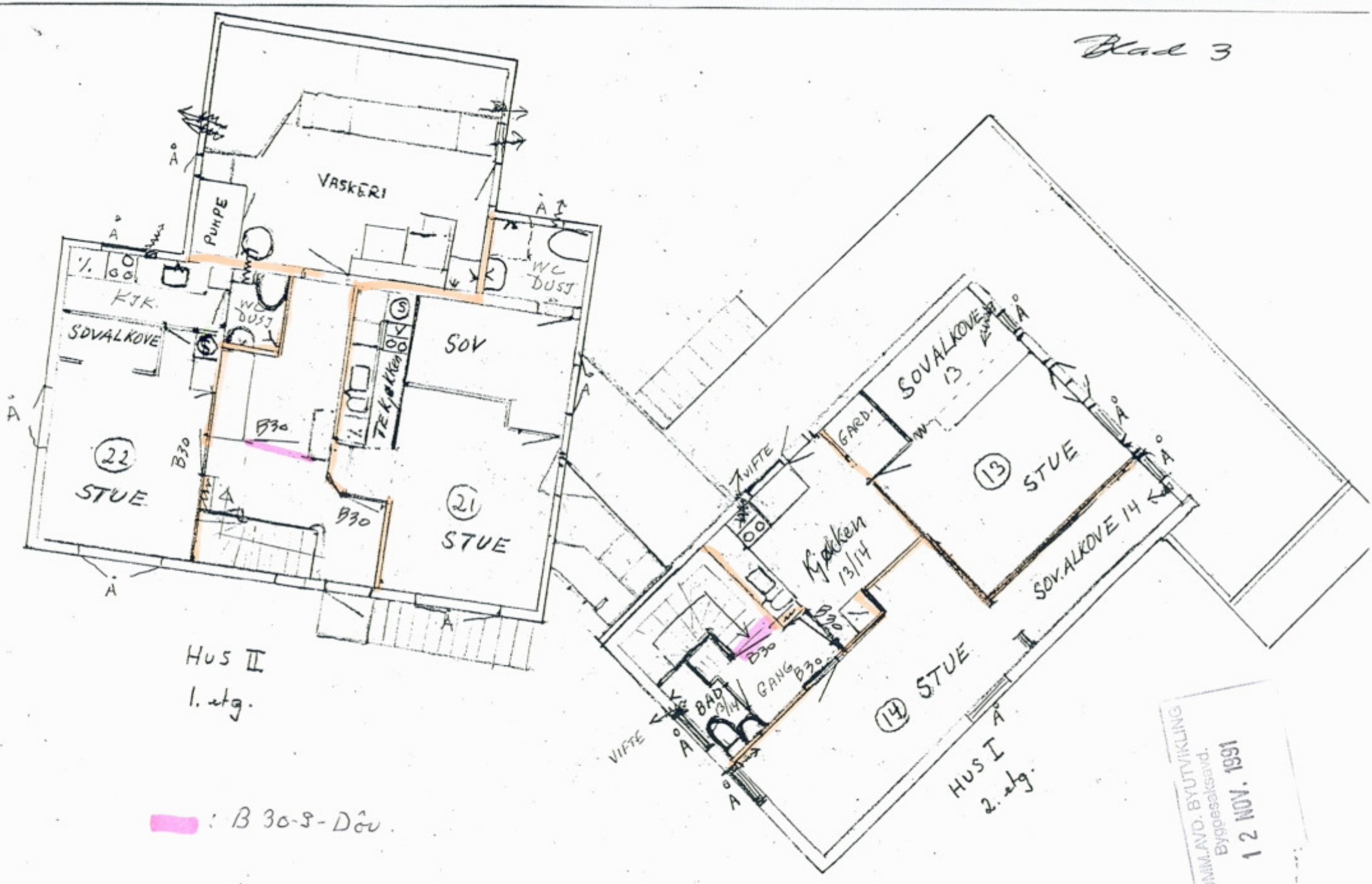
SNITT

Blad 2



KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
12 NOV. 1991
S.nr.: 903309

Blad 3



KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
12 NOV. 1991

: Velux overlysvindu m/ventil. 50×100. Blad 4
Åpningsvindu.

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
12 NOV. 1991
S.nr.: 903309



REGULERINGSPLAN

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 211/1/0/0
Utlistet 28. juli 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261880183	Festegrunn	0	Ja	838,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5050000	30	ÅSANE. NORDRE INNFARTSÅRE, PARSELL EIDSVÅG - VÅGSBOTN	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.08.1978		2,1 %
65820000	34	ÅSANE/BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 3, EIDSVÅGTUNNELEN-TERTNESKRYSSET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2023	202220563	1,5 %
9450000	30	ÅSANE. GNR 211, ØVRE ERVIK, STORHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.03.1994	199701078	< 0,1 % (12,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65820000	1001 - Bebyggelse og anlegg	1,1 %
65820000	2010 - Veg	0,3 %
65820000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	< 0,1 % (0,3 m²)
9450000	110 - Boliger	< 0,1 % (0,0 m²)
9450000	710 - Felles avkjørsel	< 0,1 % (0,0 m²)
9450000	780 - Felles grøntareal	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
9450001	31	ÅSANE. GNR 211, STORHAUGEN - ERVIK, ENDRING	199711707	16.01.1998

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	73,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	16,7 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
62170000	35	ÅSANE. GNR 209 BNR 5, GNR 211 BNR 1 MFL., ERVIKVEIEN, KONTORBYGG	3	201126397
6960000	30	ÅSANE. GNR 209 BNR 1 MFL., ÅSTVEIT, RASMUS MEYERS LEGAT	3	199613857

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
211/21	139694910-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	26.02.2021	202025589

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 28. juli 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 211/1/1/0
Dato: 28.07.2025 Adresse: Ervikveien 33 m.fl.

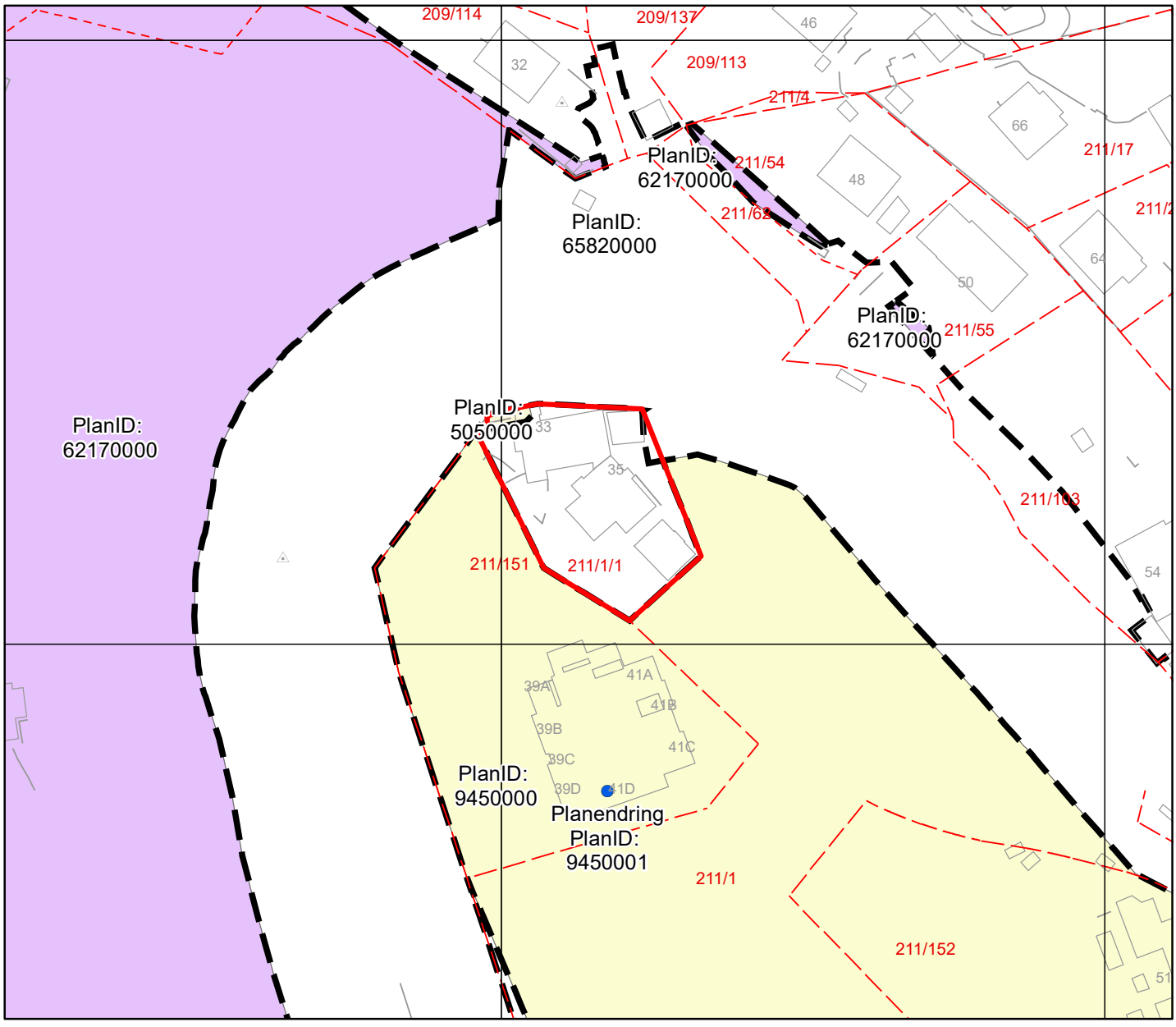
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
5050000, 65820000, 9450000

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

Eiendomsmarkering



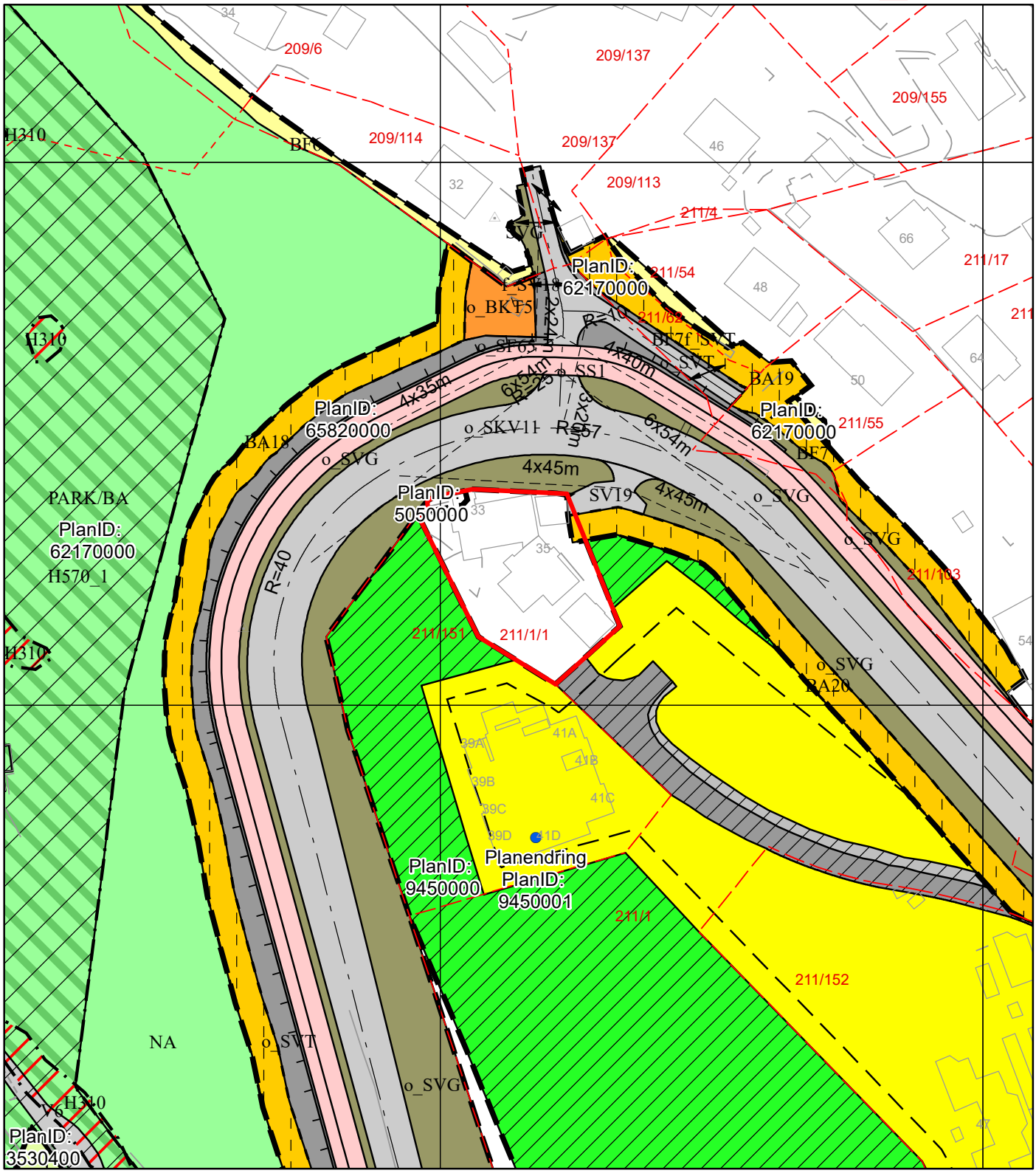
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 211/1/1/0
Dato: 28.07.2025 Adresse: Ervikveien 33 m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Punktmarkeringer

1241 - Stenging av avkjørsel

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1228 - Regulert støttemur

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan bevaringsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

663 - Bevaring av landskap og vegetasjon

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Annet landbruksområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3020 - Naturområde - grønnstruktur

3900 - Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

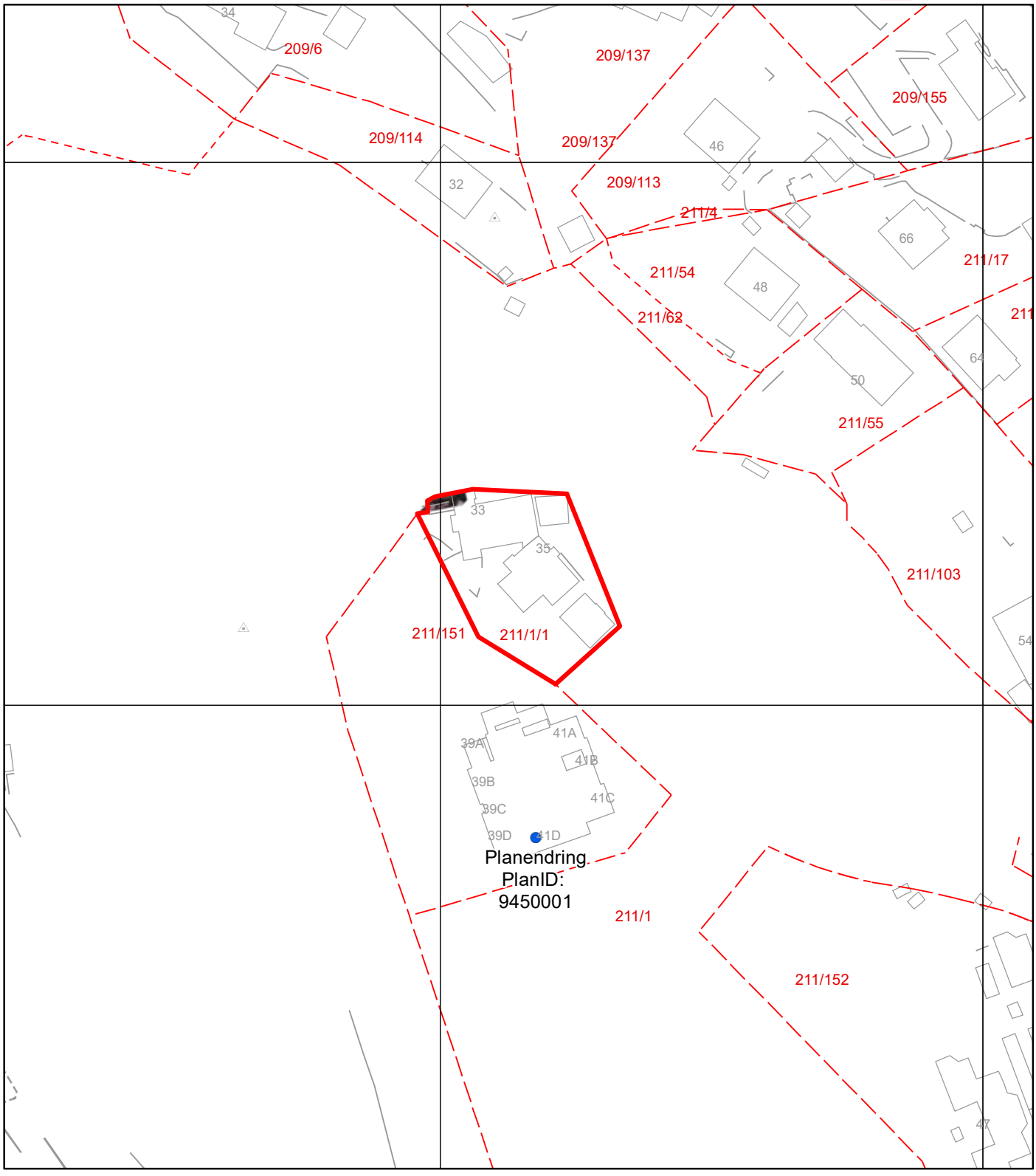
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5050000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 211/1/1/0
Dato: 28.07.2025 Adresse: Ervikveien 33 m.fl.

N

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



NORDRE INNFARTSÅRE TIL BERGEN

Parsell: Eidsvåg - Vågsbotn. Alt C. Del I

Forslag til reguleringsplan

HORDALAND VEGKONTOR

Tegn nr

Mål 1:1000

Tegn

Sign A.E.

Dato Juni-77

Rev.	Dato	Sign
	9.12-77	A.E.

Fylkesrådmannen i Hordaland
22 A.A. 1977
Plan- og utbyggingsavdelinga

TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- FORTAU/GANGVEG

FRIOMRÅDER

- PARK

ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL
- FORTAU/GANGVEG

- PLANENS BEGRENSNING
- TUNNEL
- EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM BORTREGULERES

N

R.5.505.00.00

NORDRE INNFARTSÅRE TIL BERGEN
Parsell Eidsvåg-Vågsbotn. Del I
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

Planl.

Tegn.

Dato Juni 1977

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål: 1:1000

Arkiv nr.	Tegn. nr.	Rev.
R.505	6078-1	9-12 1977

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 1. juli 1977 og 25. november 1977.

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 28.07.2025

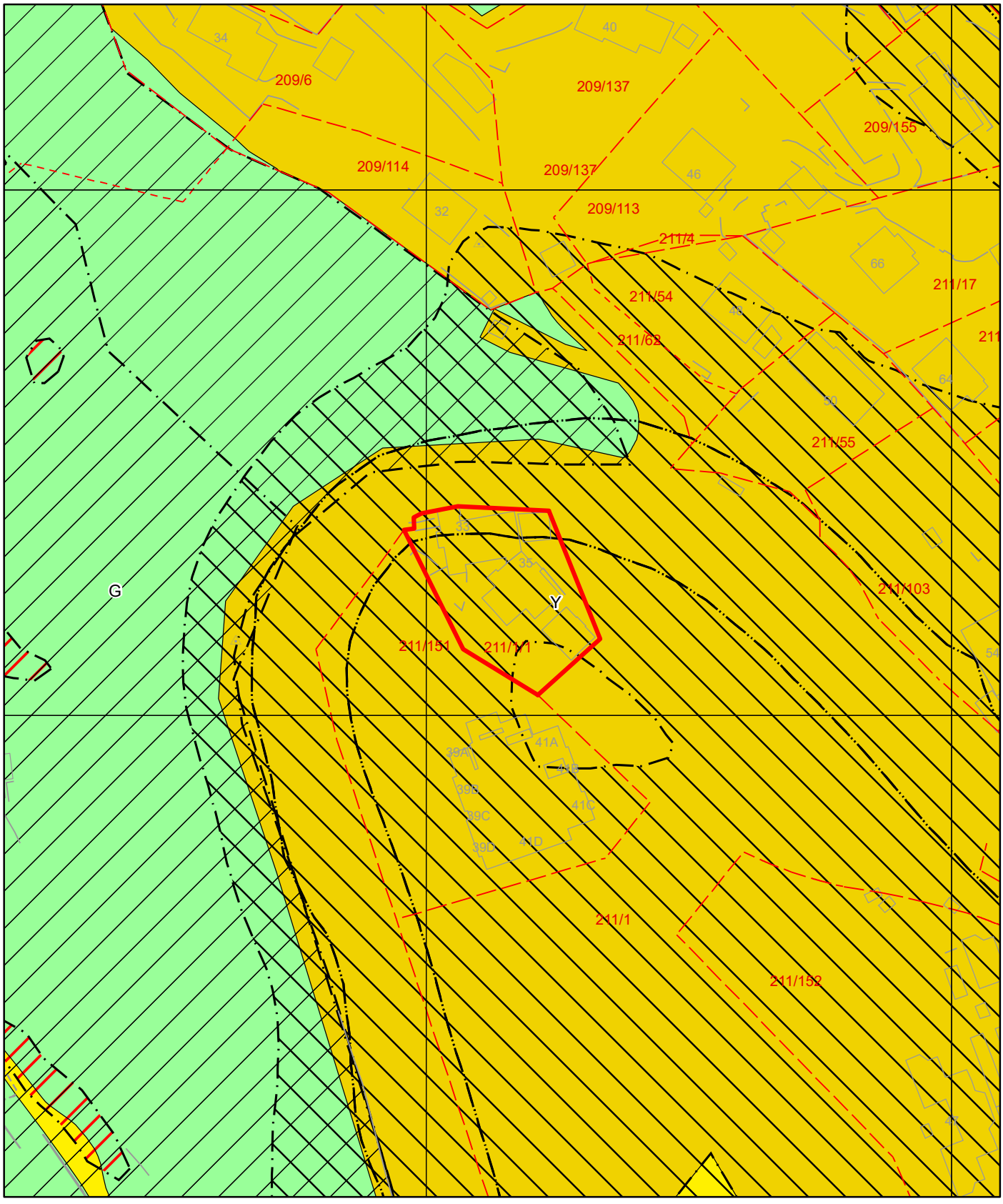
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 211/1/1/0
Adresse: Ervikveien 33 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Angitthensyn landskap


Faresone


Sikringsone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

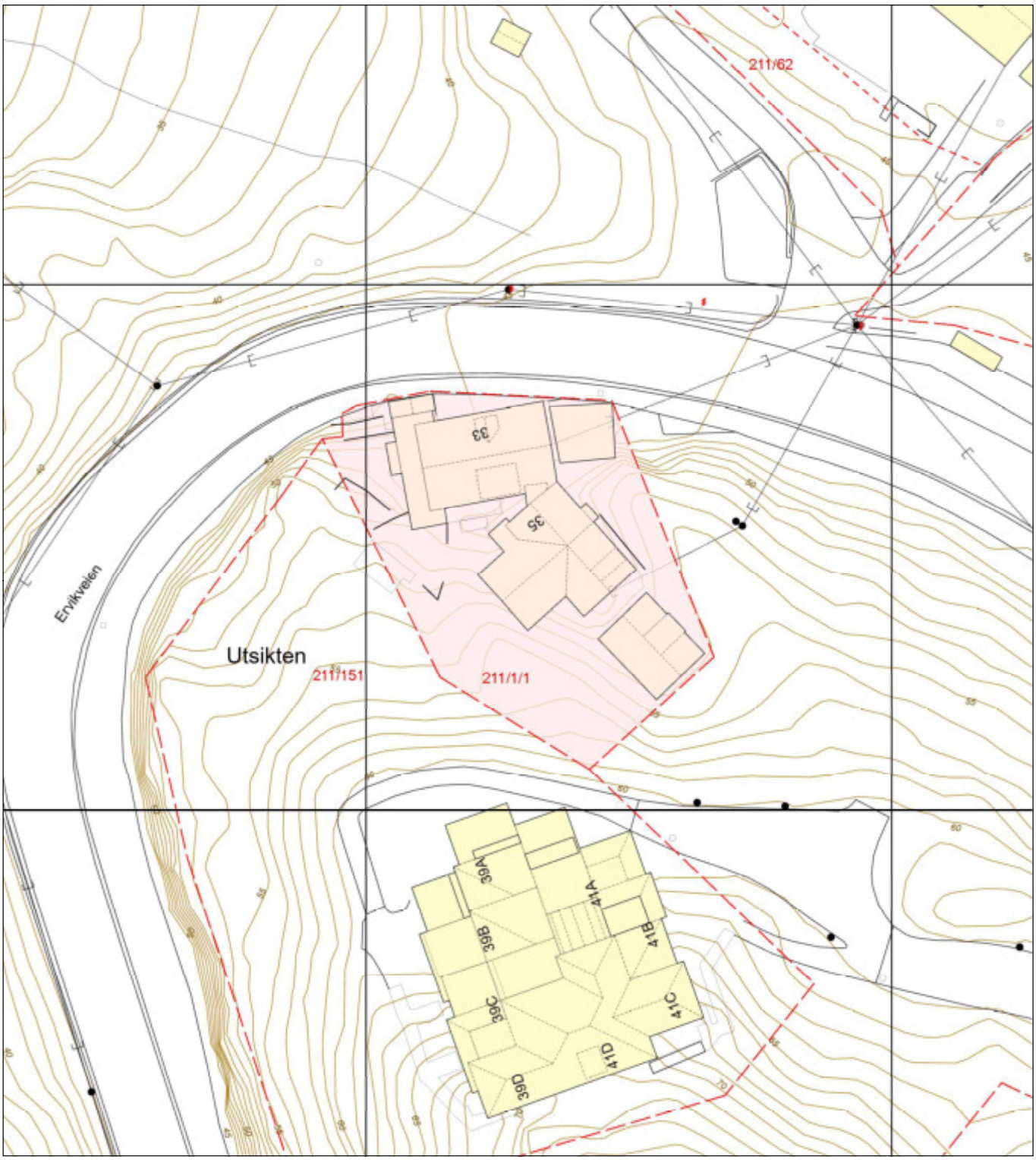
BASISKART

BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 211/1/1/0
Dato: 28.07.2025 Adresse: 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

INFO
FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Borettslaget Ervikveien 33-35	Vår ref.:	444/8	Fødselsdato eier: 07.07.1977
Ervikveien 35	Type:	Frittstående brl	
5106 ØRVE ERVIK	Eiere:	Zano Mathias Mkumi	
Organisasjonsnr: 990 936 277	Andelsnr:	8	

1: Felleskostnader

Tot. innev. månedsavgift: 8 597

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Andel Felleskostnader	5 865
	Finanskostnader	2 732

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.09.2025 Tot. utg. i kr.: 8 861

Felleskostnader:	Andel Felleskostnader	7 331
	Finanskostnader	1 530

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 806 770 Gjeld siste årsoppg.: 812 419

Klient ajourf. lån: 9 749 204 Klient gj. s. årsoppg.: 9 817 315

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 95257363504, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.08.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 04.08.2025: 2 401 030

Andel av saldo: 200 086

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2044)

flytende rente

Lånenummer: 95257393829, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.08.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 156

Saldo per 04.08.2025: 7 348 174

Andel av saldo: 606 684

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2064)

flytende

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Stine Hagen Storksen
Adresse:	Ervikveien 35
Postnr/-sted:	5106 ØRVE ERVIK
Telefon:	Mob.: 47965193
E-post:	stine.storksen@gmail.com

6: Ligning - 2024

Gjeld: 812 419 Andre inntekter: 62

Annen formue: 50 104 Utgifter: 35 033

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Andelsnr: 8 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2007
Gårds/bruksnr:	211/1/1
Bygningstype:	Terrasseblokk
Feste/eiet tomt:	Festet

Boligopplysninger:

Borettslaget Ervikveien 33-35	Vår ref.:	444/8	Fødselsdato eier: 07.07.1977
Ervikveien 35	Type:	Frittstående brl	
5106 ØVRE ERVIK	Eiere:	Zano Mathias Mkumi	
Organisasjonsnr: 990 936 277			

8: Bygning/eiendom

Årlig festeavgift:918,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0004983862

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles parkeringsplass utendørs ()		
Systemløs:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig Andeler

Fasiliteter:

Borettslaget ligger i et rolig nøkkelområde med butikker i gåavstand i nærheten og bussholdeplass like over gaten.Kort reisetid med offentlig transport både til Bergen sentrum og åsane. Pr 10.03.22 er borettslaget i fluttfasten av planleggingen av det som gjøres av mer omfattene vedlikeholdsoppgaver innvørende år. Dette vil i stgore trekk dreie seg om utskifting av ytre kledninger, tak og vinduer. Det er tenkt av at borettsalget måtte opp et lån fil finansiering av dette. En større økning av felleskostnadene er derfor forventet.

LEGALPANTERETT: Boligselskapet har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For øvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

FORKJØPSRETT: Boligselskapet har ikke forkjøpsrett.

GODKJENNING: Søknad om godkjenning av ny eier behandles av styreleder i boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag og Vestbo sender melding til styret om at det er godkjenning til behandling.

DYREHOLD: Det er tillatt med dyrehold i boligselskapet men måå søkes styret på forhånd. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet.Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

BRUKSOVERLATING: Søknad sendes styret for behandling.

Det er kun en parkeringsplass i carport for hele borettslaget. Pr 10.03.22 er det to andeler som har bil og som parkerer utenfor borettslaget. Maksimalt parkeringskapasitet er to biler

GJESTEPARKERING: Ingen gjesteparkering.

BODER: Felles bodanlegg i kjeller/loft.

Elektrisk

NØKKELLEVERANDØR: Trioving - Bestilles gjennom styret.

KABEL-TV/BREDBÅND: Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Get.

OPPLYSNINGSPLIKT: For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets/sameiets styre kontaktes.

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan være endret.

Boligopplysninger:

Borettslaget Ervikveien 33-35	Vår ref.:	444/8	Fødselsdato eier:	07.07.1977
Ervikveien 35	Type:	Frittstående brl		
5106 ØVRE ERVIK	Eiere:	Zano Mathias Mkumi		
Organisasjonsnr: 990 936 277				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ Dato:_____

_____

Zano Mathias Mkumi
Andelseiers underskrift

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER
FOR
BORETTSLAGET ERVIKVEIEN 33-35

Vedtatt 05.09.2021

---

§ 1 – ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Husordensreglene skal sikre ro, orden og trivsel i borettslaget. Andelseierne plikter å overholde husordensreglene, og er ansvarlig for at husstanden, fremleieboere og besøkende gjør det samme. Utover disse husordensreglene, gjelder at enhver beboer plikter å vise orden og nabohensyn. Enhver andelseier blir erstatningspliktig for all skade som skyldes andelseieren selv, vedkommendes husstand, fremleieboere eller besøkende.

§ 2 – RO OG NABOHENSYN

Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer naboer. Mellom kl. 23:00 og kl. 08:00 skal det være ro i boligene. Musikk- og sangøvelser, banking, boring eller annen støy skal ikke forekomme etter kl. 21.00. Slik støy skal heller ikke forekomme på søn- og helligdager, eller før kl. 10 og etter kl. 17.00 på lørdager. Radio, fjernsyn, musikkanlegg og lignende må ikke settes så høyt på, innendørs eller utendørs, at det er til sjenanse for naboer.

Naboer skal varsles om man skal ha en tilstelning som medfører noe mer støy enn vanlig.

Oppussing som kan være til sjenanse for naboer kan kun gjennomføres i normal arbeidstid mandager-fredager mellom kl. 08.00 og kl. 17.00. Før oppstart skal styret ha beskjed, samtidig som de nærmeste naboene varsles om arbeidets varighet.

§ 3 – ALMINNELIG ORDEN

Sykler, kjelker etc. skal plasseres slik at de ikke er til hinder for vanlig ferdsel, varetransport eller snørydding. Unngå å riste tepper, matter og lignende ut av vinduer eller over altankanten. Endringer av fellesareal eller yttervegger, for eksempel montering av parabolantenne, varmepumpe eller lignende er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

§ 4 – PARKERING OG BRUK AV MOTORKJØRETØY, CAMPINGVOGNER, OG TILHENGERE

Det må utvises mest mulig hensyn overfor naboene ved bruk av motorkjøretøy både med hensyn til støy og forurensing. Parkeringsplassene kan ikke anvendes til andre formål enn oppstilling av beboernes egne registrerte motorkjøretøyer.

§ 5 – SØPPELBEHOLDERE

All søppel må pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelbeholderen. Brannfarlige gjenstander, batterier og oljet eller rennende avfall og lignende må ikke kastes i søppelbeholderne. Det må påses at søppel ikke søles utenfor beholderne og at disse ikke fylles mer enn at lokket slutter seg ned til. Boss skal ikke kastes i fulle beholdere og ikke plasseres utenfor eller på lokket til beholderne. Søppel hentes hver mandag. Beboerne plikter å påse at søppelbeholder er satt frem og at ingen biler hindrer fri ferdsel frem til søppelbeholderne for BIR.

§ 6 – BRUK AV FELLES UTEOMRÅDER

Ved bruk av felles uteområder plikter alle å sørge for god orden. Alt søppel skal fjernes. Ved bruk av inngangsparti til røyking skal alle sigarettstumper og alt tomgods fjernes umiddelbart. Fellesområder skal ikke brukes til lufting av hunder, katter osv.

§ 7 – VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER

Beboerne plikter å vaske felles gang og vaskerom i henhold til vaskeliste som distribueres av styret. Blir ikke dette fulgt opp av den enkelte så vil dette bli påpekt av styret og nødvendige reaksjoner vil bli iverksatt.

§ 8 – BRUK AV VASKEROM

Vaskerom kan fritt benyttes alle hverdager inkl. lørdag i tidsrommet mellom kl. 08.00 og kl. 23.00. Det er også tillatt å benytte maskiner på søndager, men da ikke etter kl. 20.00. Vaskemaskiner skal under ingen omstendigheter stå på utenfor nevnte tidspunkt. Beboere som skal vaske klær fører seg opp på et ledig tidsrom på vaskelisten. Når en andel har reservert vasking i et angitt tidsrom så disponerer andelen hele vaskerommet og alle maskiner til eget bruk. Ingen andre enn den andelen som har reservert vasketid kan benytte maskiner i dette tidsrommet hvis da ikke annet er avtalt beboere imellom. Etter avsluttet vasking og når vasketiden er over så skal såpekammeret på vaskemaskinene renses samt at smuss og såperester på gulvet fjernes. Benken rundt utslagsvasken skal også holdes ren.

§ 9 – DYREHOLD

Det gis tillatelse til hunde- og kattehold i borettslaget mot at det i hvert enkelt tilfelle rettes en skriftlig søknad til styret om anskaffelse av husdyr. Naboer skal varsles når styret har mottatt en slik søknad slik at disse får en mulighet til å uttale seg. Forutsetningen for å holde dyr er at andre beboere ikke sjeneres.

Uteområdene i borettslaget skal ikke benyttes til lufting av hund.

Styret har til enhver tid rett til å begrense dyreholdet i borettslaget.

§ 10 – LÅSING AV YTTERDØRER

Alle ytterdører skal til enhver tid være låst. Dette vil bli lettere å holde med nye smekklåser i borettslaget. Dør inn til vaskekjeller fra felles gang i nr. 35 skal også låses fra felles gang med en enkel nøkkel som til enhver tid skal stå i låsen.

§ 11 – FREMLEIE

Det skal søkes til styret om framleie.

Det er tillatt å leie ut andeler i borettslaget og da i henhold til bestemmelsene i vedtektene. Utleie fordrer at andelseier har bodd i andelen i ett av de to siste årene. Dette betyr at når man flytter inn i borettslaget så må man ha bodd i boligen i minst tolv måneder før man kan leie denne ut. Andelseiere kan leie ut sin andel i inntil tre -3- år og det må søkes for hver nye leietaker.

Korttidsutleie er tillatt og da i inntil 30 dager i løpet av hele året.

Andelseiere som benytter seg av korttidsutleie må informere styret om når, hvor lenge og hvem som skal leie boligen.

Andelseiere som leier ut sin andel i borettslaget plikter å informere leietaker(e) om å overholde husordensreglene. Hvis leieboere ikke retter seg etter husordensreglene så vil styret varsle utleier. Ved gjentatte overtredelser av husordensregler kan styret kreve at leieforholdet opphører.

§ 12 – OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

Overtredelse av husordensreglene vil bli påpekt av styret. Ved vesentlig mislighold eller brudd på husordensregler og etter advarsel fra boligselskapet kan boligselskapet pålegge eieren å selge boligen.

VEDTEKTER

Vedtekter

for

Borettslaget Ervikveien 33-35

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Ervikveien 33-35 er et privat borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelenes pålydende skal være 5000 kroner.

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

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

(4) I tillegg har Gobo Eiendom AS rett til å eie inntil alle andelene.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Her laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

Andelseiere som benytter seg av korttidsutleie må informere styret om når, hvor lenge og hvem som skal leie boligen.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, 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.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av alderdommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrIge andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel..

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer.

(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.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 **Representasjon og fullmakt**
Styreleder representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

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:
Ervikveien 35
Andelsnr. 8 Orgnr. 990936277 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
136-25-0094

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen Åsane AS

Saksbehandler: Glenn Sivertsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 92 01 39 91

E-post: glenn.sivertsen@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater