



aktiv.

Storhammeren 41, 5145 FYLLINGSDALEN

**Sentral og strøken 3-roms leilighet
med kjøkken og bad fra 22/23.
Solrik balkong og gode
parkeringsmuligheter.**



Eiendomsmegler | Daglig leder | Partner

Tarek André Bergfjord

Mobil 466 36 255

E-post tarek.bergfjord@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

| | |
|-------------------------|--|
| Prisant.: | Kr 3 490 000,- |
| Fellesgjeld: | Kr 188 309,- |
| Omkostn.: | Kr 11 240,- |
| Total ink omk.: | Kr 3 689 549,- |
| Felleskostn.: | Kr 5 764,- |
| Selger: | Hanna Marie Lindahl Ingebrigt Lilleås Midthjell |
| Salgsobjekt: | Andelsleilighet |
| Eierform: | Andel |
| Byggeår: | 1971 |
| BRA-i/BRA Total: | 84/89 m ² |
| Tomtstr.: | 106025 m ² |
| Soverom: | 2 |
| Antall rom: | 3 |
| Gnr./bnr. | Gnr. 23, bnr. 192 |
| Andelsnr.: | 239 |
| Oppdragsnr.: | 1505240201 |

Sentral og strøken 3-roms leilighet med kjøkken og bad fra 22/23. Solrik balkong og gode

Aktiv Eiendomsmegling v/ Tarek Bergfjord har gleden av å presentere Storhammeren 41! En pen 3-roms leilighet med balkong, og en attraktiv beliggenhet i Fyllingsdalen. Her er det kort vei til Oasen Senter, dagligvarebutikk, barnehage, skole og kollektivtransport.

Verdt å nevne:

Ingen forkjøpsrett

Nytt bad i 2023

Attraktiv beliggenhet

Rolig og tilbaketrukket område

Nærhet til "alt"

Tur- og idrettsanlegg i nærområdet

Leiligheten ble oppgradert i 2022-2023 med blant annet:

Ny kjøkkeninnredning

Nytt rør-i-rørsystem

Oppgradering av veggflater

Nye laminatgulv

Etterisolering rundt vinduer

Deksler på stikkontakter og brytere er byttet

Hjertelig velkommen på visning! Husk å melde deg på!

Storhammeren 41



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme

Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 23 |
| Nabolagsprofil | 42 |
| Budskjema | 128 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 89 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Ekstern bod i kjelleren

5. etasje

BRA-i: 84 m² Entré(1,6m²), gang(9m²), bad/vaskerom(7,3m²), toalett(1,7m²), soverom(11,7m²), soverom(10m²), stue(29,3m²), kjøkken(10,9m²)

TBA fordelt på etasje

5. etasje

11 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

106025 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er felles for borettslaget og er opparbeidet med parkeringsplass, grøntområder med beplantning og sittegrupper, samt lekeplass.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Fyllingsdalen. Herfra er det kort vei til Sentrum og Flesland, og det tar omtrent 4 minutter å spasere til nærmeste bussholdeplass som er Storhammeren.

Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 Lynghaugparken som er ca. 8 minutters

gange fra leiligheten, det går også en snarvei på 8 minutter til Coop Extra. Spar Sikthaugen ligger også innen kort avstand. For ytterligere butikker tar det ca. 3 minutter å kjøre til Oasen Senter. Her finner man de aller fleste servicetilbud, blant annet dagligvarebutikker, vinmonopol, klesbutikker, treningssenter, frisør, apotek, legesenter, tannlegesenter, bibliotek, kafeer og restauranter. På Oasen Senter finnes også bussterminal og holdeplass for taxi. Herfra er det gode bussforbindelser til både Sentrum den ene veien og Sandsli og Kokstad den andre veien.

For den spreke og treningsglade er det kort vei til ypperlige utendørsaktiviteter. Løvestakken, Kanadaskogen, Gullsteinen, Ortuvatnet og Sælevatnet kan alle by på gode turer. Skulle en ønske å trene innendørs har Nr1 Fitness Ortuflaten, SATS Oasen, Progresjon Trening as og SKY Fitness Fyllingsdalen alt en måtte trenge for en herlig treningsøkt. Fyllingsdalen Idrettshall og Fyllingsdalen stadion er også strålende alternativer. For umiddelbar nærhet er Ortuflaten ballbinge like utenfor døren.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere gode skole- og barnehagetilbud like i nærheten. Her kan nevnes blant annet:

Skoler:

- Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.)
- Seljedalen skole (1-7 kl.)
- Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)
- Lynghaug skole (8-10 kl.)
- Fyllingsdalen videregående skole
- Amalie Skram videregående skole

Barnehager:

- Lekeklossen Storhammaren bhg. (1-2 år)
- Betanien barnehage (1-5 år)
- Seljedalen barnehage (1-5 år)

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Yttervegger

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater.

Etasjeskiller

Bære- og skillevegger samt etasjeskiller i betong.

Vinduer

Isolerglass i malte trekarmene og pvckarmene.

Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med sveisepapp eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 2:

Andre rom

Det er registrert skjevheter/ujevnheter i etasjeskille/gulvene (stedvis høy grad), dette anses som normalt i henhold til alder og konstruksjonsmåte.

Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 1,01 meter. Dagens krav er på 1,2 meter der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Areal og fordeling per etasje:

5. etg: 89 m² BRA / 84 m² P-rom

Leiligheten går over ett plan, hvor følgende rom er inkludert i BRA-i:

Entré (1,6m²), gang (9m²), bad/vaskerom (7,3m²), toalett (1,7m²), soverom (11,7m²), soverom (10m²), stue (29,3m²) og kjøkken (10,9m²)

Fra stuen er det utgang til balkong på 11,2m². Tilhørende leiligheten er det en bod i kjelleren på ca. 5m².

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Badet og toalettet har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv

Vegger: Badet har baderomsplater, resterende rom har malte flater

Tak: Malte flater

Entré

En lys og trivelig entré ønsker deg velkommen hjem, og tar deg videre til gangen hvor det er plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Stue

Romslig stue, målt til 29,3m², med store vindusflater som sørger for mye naturlig lysinnslipp. Her har man god plass til både sofa- og spisegruppe. Fra stuen har du direkte adkomst til balkong.

Balkong

Balkongen er målt til 11,2m², og kan blant annet møbleres med sittegruppe, bord og grill, perfekt for fineværsdager.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2022/23 med slette fronter og laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, nedfelt vask og ventilator.

Induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøll og frys er integrert. Mellom stue og kjøkken er det plass til å innrede med spisegruppe.

Soverom

Leiligheten har to soverom. Det første soverommet er målt til 11,7m², og kan møbleres med blant annet dobbelseng og nattbord. Her har du god oppbevaringsplass i

garderobeløsning. Det andre soverommet er målt til 10m² og kan innredes med seng, nattbord og garderobeløsning. Dette passer også utmerket som barnerom eller kontor.

Bad

Leiligheten har et delikat bad med flislagt gulv og baderomsplater på veggene. Det er varmekabler i gulvet. Badet ble oppgradert i 2023 og består blant annet av helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og fordelserskap til rørsystemet. Vegg i vegg med badet har du toalett og egen servant.

Andre opplysninger:

- Sikringskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer.
- Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør.
- Naturlig og mekanisk ventilasjon.
- Varmtvannsberederen på badet er av typen Høiax 200 liter fra 2022.
- Varmtvannsberederen på kjøkkenet er av typen OSO 20 liter fra 2006.
- Tilhørende leiligheten er det en bod i kjelleren på ca. 5m².
- Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 11m².

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Leiligheten ble oppgradert i 2022-2023 med blant annet:

- Oppgradering av bad og toalettrom
- Ny kjøkkeninnredning
- Nytt rør-i-rørsystem
- Oppgradering av veggflater
- Nye laminatgulv
- Etterisolering rundt vinduer
- Sorte deksler på stikkontakter og brytere

Modernisert/Påkostet år

2022-23

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv og bredbånd er inkludert i felleskostnadene og leveres av Telenor.

Parkering

Borettslaget har 137 parkeringsplasser i garasje og 149 parkeringsplasser utendørs, parkering tildeles etter venteliste, søknad sendes direkte til styret.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000943446

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E. Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet. Ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 809 146

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 074 754

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, eventuell oppgradering av kabel-TV og bredbånd, forsikringer etc.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer grunnpakke tv/internett, kommunale avgifter, nedbetaling av felles lån og renter, felles byggforsikring, renhold, dugnad, vedlikehold og driftskostnader.

Styret informerer om at felleskostnadene vil øke med ca. 3% fra og med 1.juli for å spare opp midler til eventuelt vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 764

Andel Fellesgjeld

Kr 188 309

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

12.06.2024

Kommentar fellesgjeld

Styret informerer om at det vurderes rehabilitering av utvendig fasade. De er i tidlig planleggingsprosess og det er uvisst når eventuelt oppstart, omfang og kostnadsestimat vil være avklart.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vestlund Borettslag

Organisasjonsnummer

953607786

Andelsnummer

239

Om borettslaget

Vestlund Borettslag består av 306 leiligheter, med 3, 4 og 5-roms fordelt på 5 høyblokker. Adkomst til leilighetene via heis/trapp. Utvendige svalganger i hver etasje. Service- og vedlikeholdsleder - ingen fellesplikter, frivillig dugnad.

Rehabilitering:

1997/2000 som omfattet fasader, vinduer, inngangsaltan, utomhus m.m.

2014 er tak og gesimsbeslag reparert. Stoppekraner er skiftet.

Alle heisene er skiftet i 2015.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13521196930, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.06.2024: 2.73% pa.

Antall terminer til innfrielse: 19

Saldo per 12.06.2024: 8 943 924

Andel av saldo: 28 168

Første termin/første avdrag: 31.03.2008 (siste termin 31.12.2028)

Fastrente i 10 år fra 1.1.2019 til 01.01.2029

Lånenummer: 13521196950, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.06.2024: 2.58% pa.

Antall terminer til innfrielse: 26

Saldo per 12.06.2024: 7 450 662

Andel av saldo: 23 465

Første termin/første avdrag: 31.03.2008 (siste termin 30.09.2030)

Fastrente i 10 år fra 1.11.2018 til 01.11.2028

Lånenummer: 16368208314, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.06.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 12.06.2024: 43 397 000

Andel av saldo: 136 676

Neste termin/avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)

Sikringsordning fellesgjeld

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 mnd.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Ifølge regnskap pr. 31.12.2022 hadde borettslaget følgende tall:

- Resultat kr. -11 665 141,-
- Disponible midler kr. -5.120.549,-

Borettslaget har nylig foretatt vedlikehold av garasjer, noe som er årsaken for resultatet ved utgangen av 2022.

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i disse.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Det oppfordres til å se vedtekter og husordensregler vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Styret informerer om at hundehold må registreres. Katter tillates, forutsatt at det er innekatt. 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.

Se nærmere informasjon i de vedlagte husordensreglene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Frivillig dugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Eierskiftegebyr

Kr 6835

Offentlige forhold**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 23, bruksnummer 192 i Bergen kommune. Andelsnr. 239 i Vestlund Borettslag med orgnr. 953607786

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/23/192:

30.10.1971 - Dokumentnr: 308810 - Best. om vann/kloakkledn.

20.12.1971 - Dokumentnr: 8556 - Best. om vann/kloakkledn.

29.12.1971 - Dokumentnr: 308806 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

09.05.1977 - Dokumentnr: 9987 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:23 Bnr:138

22.08.1977 - Dokumentnr: 17651 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:23 Bnr:138

Med flere bestemmelser

09.03.1978 - Dokumentnr: 5604 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:23 Bnr:131

19.04.1978 - Dokumentnr: 8464 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:23 Bnr:130

07.07.1971 - Dokumentnr: 4664 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:23 Bnr:3

03.04.1978 - Dokumentnr: 7070 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:23 Bnr:209

11.02.1982 - Dokumentnr: 3155 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:23 Bnr:317

29.09.1989 - Dokumentnr: 33237 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1201 Gnr:23 Bnr:334
Areal ca. 380 m2. Bnr. 334 skal sammenføres med bnr. 138.

14.03.1997 - Dokumentnr: 7596 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1201 Gnr:23 Bnr:360

31.08.1999 - Dokumentnr: 22705 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1201 Gnr:23 Bnr:370

01.01.2020 - Dokumentnr: 580166 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:23 Bnr:192

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Vei 928 nr. 41 GNR. 23, BNR. 192, Vestlund
Borettslag datert 14.02.1974

Det foreligger ferdigattest vedrørende installering Rør/Ledninger datert 21.08.2006

Det foreligger ferdigattest vedrørende endring av Blokk B datert 28.06.2000

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.02.1974.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i henhold til kommunens reguleringsplan regulert til boligblokk.

Eiendommen er i henhold til kommuneplanens arealdel avsatt til øvrig byggesone.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 11800000

Plantype: 30

Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X,TOMTEAREAL A

Status: 3 - Endelig vedtattarealplan

Ikrafttrådt: 26.08.1970

Saksnr: -

Dekningsgrad: 98,1 %

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 3001 - Grønnstruktur

Beskrivelse: Grønnstruktur

Områdenavn: G

Dekningsgrad: 58,8 %

PlanID: 65270000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg
Beskrivelse: Øvrig byggesone
Områdenavn: ØB
Dekningsgrad: 21,6 %

PlanID: 65270000
Arealstatus: 2 - Framtidig
Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg
Beskrivelse: Ytre fortettingssone
Områdenavn: Y
Dekningsgrad: 19,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpStøySone
Hensynssonenavn: H220_3
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 3,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpStøySone
Hensynssonenavn: H210_3
Beskrivelse: Vei støy - Rød sone
Dekningsgrad: 1,6 %

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 25/455
Bygningsnr: 301188980
Endring: -
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
Status: Rammetillatelse
Dato: 28.03.2023
Saksnr: 202227014

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

188 309 (Andel av fellesgjeld)

3 678 309 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

0 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

11 240 (Omkostninger totalt)

3 689 549 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 11 240

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en

egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Vederlag: 45 000,-
Markedspakke: 20 000,-
Grunnpakke: 15 000,-
Oppgjørsgebyr: 8 000,-

Oppdragsansvarlig

Tarek André Bergfjord
Eiendomsmegler | Daglig leder | Partner
tarek.bergfjord@aktiv.no
Tlf: 466 36 255

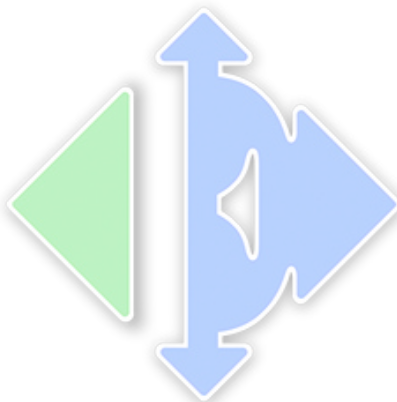
Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12
5184 OLSVIK
Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

14.06.2024

Vedlegg

Leilighet
Storhammeren 41
5145 Fyllingsdalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

| | | |
|---|--------------|-----------------------------|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 8 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 2 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |

Utført av:
 Takstmann
Mats Hansen
 Dato: 12/06/2024

Rotthaugsgaten 1 C
 Bergen 5033
 45392791
 mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

| | |
|-----------------|--|
| Matrikkeldata: | Gnr:23, Bnr: 192 |
| Hjemmelshaver: | Ingebrigt L Midthjell og Hanna Marie Lindahl |
| Seksjonsnummer: | - |
| Festenummer: | - |
| Andelsnummer: | 239 |
| Byggeår: | 1973 |
| Tomt: | 106 025,1 m ² |
| Kommune: | Bergen |

BEFARINGEN:

| | |
|---------------------|--|
| Oppdragsgiver: | Ingebrigt L Midthjell og Hanna Marie Lindahl |
| Befaringsdato: | 07.06.2024 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 2 |
| Vann: | Offentlig |
| Avløp: | Offentlig |
| Adkomst: | Offentlig |

OM TOMTEN:

Eiendommen er opparbeidet med parkeringsplass, grøntområder med beplantning og sittegrupper, samt lekeplass.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller i betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen og pvckarmen. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med sveisepapp eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Ole Petter Sæbø

Kontaktperson: Ole Petter Sæbø

Beliggenhet:

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Fyllingsdalen. området rundt leiligheten er i hovedsak natur. Fra leiligheten er det kort vei til Oasen handlesenter som har det meste av service tilbud. I nærheten finner man barneskole, dagligvarebutikk, treningssenter og gode bussforbindelser. Av turområder har man blant annet Kanadaskogen, Krohnegården, Damsgårdsfjellet og Løvstakken i nærheten.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 953 607 786

Navn/foretaksnavn: VESTLUND BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 16.02.1971

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 11m²

Tilhørende leiligheten er det en bod i kjelleren på 5m².

Oppvarming: Varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badet og toalettet har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har baderomsplater, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver, leiligheten ble oppgradert i 2022-2023 med blant annet:

- Oppgradert badet og toalettrommet.
- Montert ny kjøkkeninnredning.
- Nytt rør-i-rørsystem.
- Oppgradert veggflater (revet eksisterende platekledning og montert rehab-gips).
- Lagt nye laminatgulv.
- Skiftet stikkontakter og brytere.
- Rundt vinduene ble det etterisolert.

FELLESKOSTNADER:

-

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| 5. Etasje | 84 | 0 | 0 | 11 | 84 | 0 |
| Kjellerbod | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| SUM BYGNING | 84 | 5 | 0 | 11 | 84 | 5 |
| SUM BRA | 89 | | | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

BRA-i:

Entré(1,6m²), gang(9m²), bad/vaskerom(7,3m²), toalett(1,7m²), soverom(11,7m²), soverom(10m²), stue(29,3m²), kjøkken(10,9m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(5m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

EIERSKIFTERAPPORT™

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

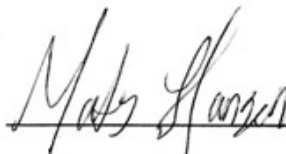
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

12/06/2024



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet baderomsplater på veggflatene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider, fordelerskap til rørsystemet.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det er registrert skjevheter/ujevnheter i etasjeskille/gulvene (stedvis høy grad), dette anses som normalt i henhold til alder og konstruksjonsmåte.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.
Dørene er fra byggeår.
Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på vinduene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til balkong på 11,2m².

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 1,01 meter. Dagens krav er på 1,2 meter der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget systemer.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

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

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdryp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Varmtvannsberederen er plassert på badet og er av typen Høiax 200 liter fra 2022.
Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet og er av typen OSO 20 liter, fra 2006.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen på kjøkkenet nærmer seg over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

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

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget (utført de siste 5 årene). Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

3.1 Andre rom

Det er registrert skjevheter/ujevnheter i etasjeskille/gulvene (stedvis høy grad), dette anses som normalt i henhold til alder og konstruksjonsmåte.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 1,01 meter. Dagens krav er på 1,2 meter der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|--|----------------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Bergen Vest | |
| Oppdragsnr. | |
| 1505240201 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Ingebrigt Lilleås Midthjell | Hanna Marie Lindahl |
| Gateadresse | |
| Storhammeren 41 | |
| Poststed | Postnr |
| FYLLINGSDALEN | 5145 |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2022 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 2 |
| Antall måneder | 1 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | |
| Polise/avtalenr. | |

Document reference: 1505240201

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

Initialer selger: ILM, HML

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid etc)?
- Nei Ja

Document reference: 1505240201

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

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: 1505240201

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, 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 forsikringskostnader 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: 1505240201

E-Signing validated

secured by 

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-----------------------------|--|----------------------------|---|
| Ingebrigt Lilleås Midthjell | c684b68f38964bc5a54b1c9 b7cdea7694210cb25 | 14.06.2024 12:40:42 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---------------------|--|----------------------------|---|
| Hanna Marie Lindahl | 1d712ab50751a857d00d59b d62a808e51d43667f | 14.06.2024 11:17:51 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1505240201

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Storhammeren 41 - Nabolaget Storhammeren - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

| | |
|---|------------------|
| Hamregården Linje 4, 5, 50E | 5 min 0.3 km |
| Fyllingsdalen terminal Linje 2 | 21 min 1.5 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40 | 10 min 6 km |
| Bergen Flesland | 17 min |

Skoler

| | |
|---|------------------|
| Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 232 elever, 13 klasser | 13 min 0.9 km |
| Seljedalen skole (1-7 kl.) 211 elever, 14 klasser | 16 min 1.1 km |
| Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 254 elever, 20 klasser | 27 min 1.9 km |
| Lynghaug skole (8-10 kl.) 405 elever, 30 klasser | 12 min 0.8 km |
| Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser | 7 min 3.2 km |
| Bergen Private Gymnas | 7 min |

«Jeg bor her, og det er sentralt i Bergen sentrum og Oasen bydelssenter samtidig som det er gode turmuligheter! Barnevennlig!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

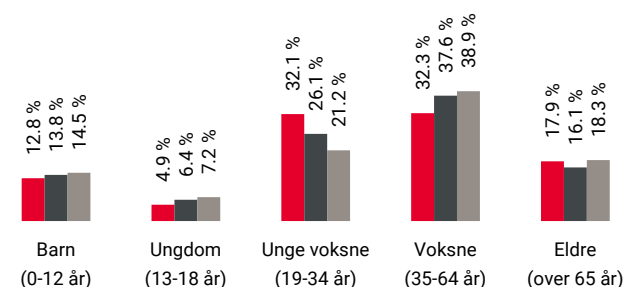
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|--------------|-----------|---------------|
| Storhammeren | 1 124 | 567 |
| Bergen | 265 933 | 136 695 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|---|------------------|
| Lekeklossen Storhammeren barnehage (...) 20 barn | 5 min 0.4 km |
| Betanien barnehage (0-5 år) 47 barn | 10 min 0.8 km |
| Seljedalen barnehage (1-5 år) 58 barn | 11 min 0.8 km |

Dagligvare

| | |
|---|------------------|
| Coop Extra Løvås Post i butikk, PostNord | 8 min 0.6 km |
| Rema 1000 Lynghaugparken PostNord | 10 min 0.7 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

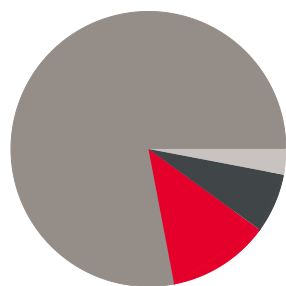
⊕ Sælensminde ballbane 1 min ⚶
Ballspill 0.1 km

⊕ Vestlund borettslag sandvolleyballbane 1 min ⚶
Sandvolleyball 0.1 km

🚴 MOVA Fyllingsdalen 8 min ⚶

🚴 SKY Fitness Fyllingsdalen 24 min ⚶

Boligmasse



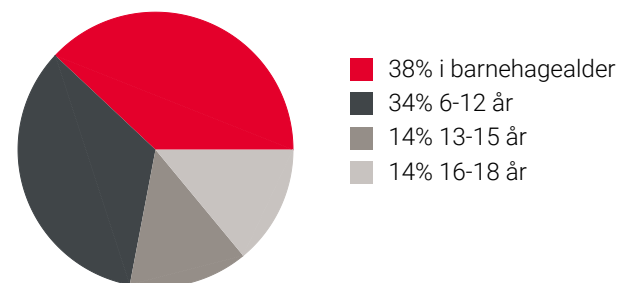
■ 12% enebolig
■ 7% rekkehus
■ 78% blokk
■ 3% annet

Varer/Tjenester

📍 Oasen 20 min ⚶

📍 Apotek 1 Knudsenkvartalet 23 min ⚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 50%

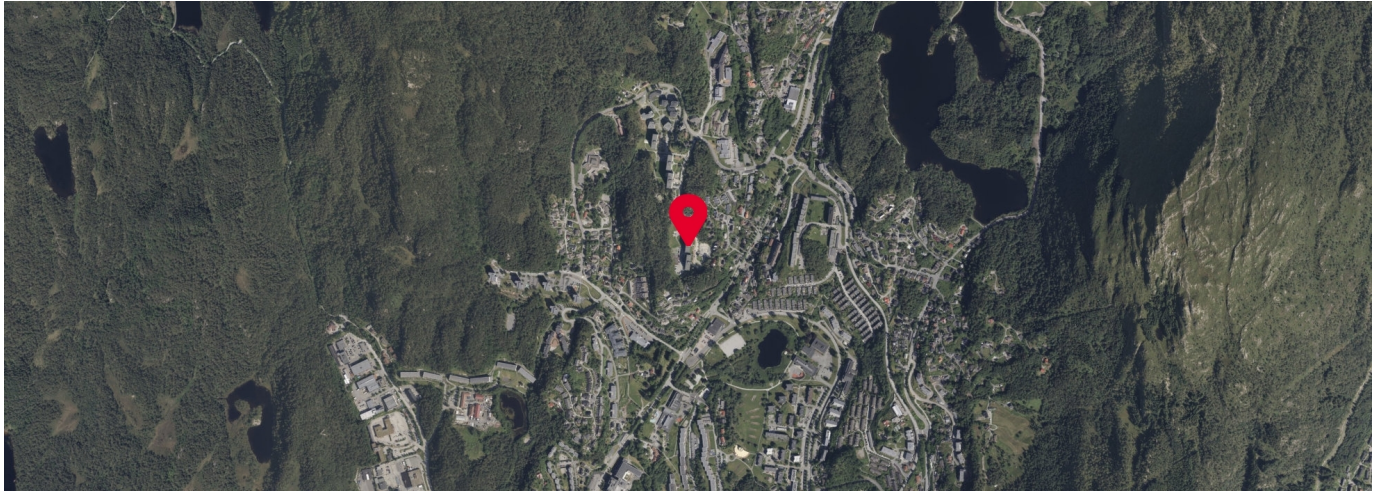
■ Storhammeren
■ Bergen
■ Norge


Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 26% | 33% |
| Ikke gift | 59% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



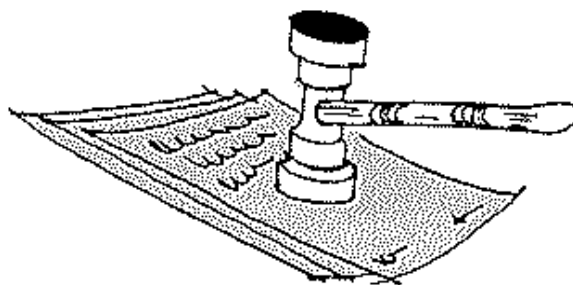
 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



HUSORDENSREGLER

FOR

VESTLUND BORETTSLAG

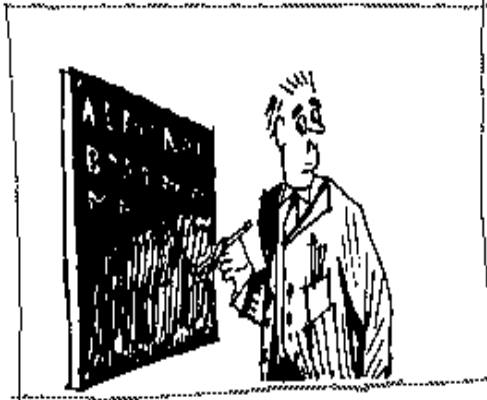


Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

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

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

Sist endret 10.6.2014



1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.

Vindu, balkonger eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

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

2. Boligen og boområdet

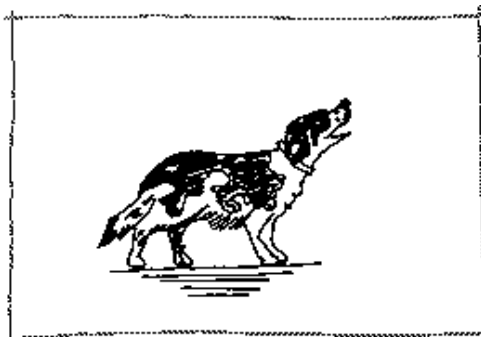
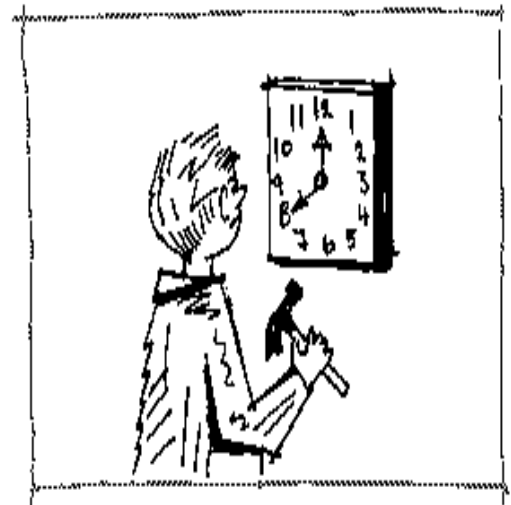
Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 22.00-06.00, dette inkluderer også bruk av vaskemaskin.

Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00-20.00 på hverdager.

Lørdager fra kl. 16.00 – mandag kl.08.00 skal det ikke forekomme banking eller boring.

Dører til kjeller skal være låst.

Ved oppussing/rehabilitering som varer mer enn ett døgn skal styret og nærmeste naboer varsles 3 dager i forkant.



3. Regler for husdyrhold

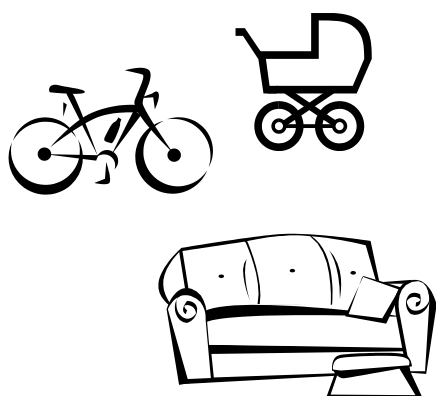
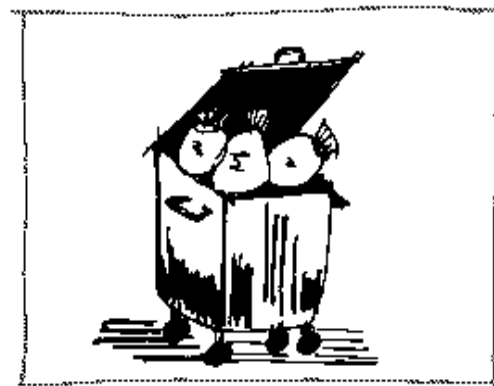
Det er fastsatt egne regler for katte- og hundehold. (Se vedlegg).

4. Boss

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i bossjaktene.

Det må ikke kastes brennende gjenstander, oljeavfall, glass og spisse ting i sjaktene.

Flytende veske må ikke kastes i sjaktene.



5. Ganger og trapper

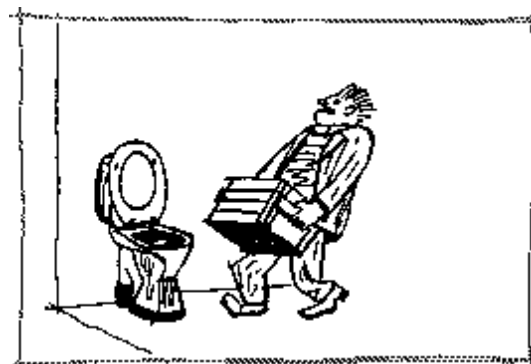
Det er ikke tillatt å oppholde seg her.

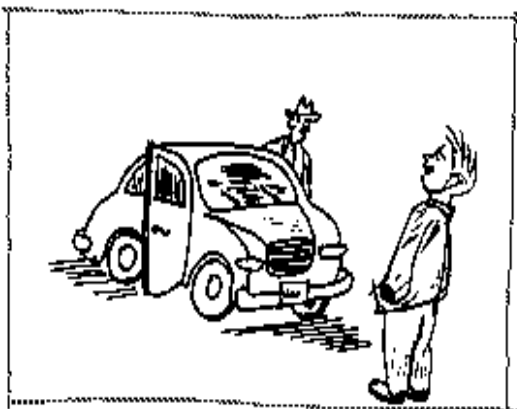
Det er ikke tillatt å bruke fellesrom – som gang, altaner, hulegang og tørkealtaner eller kjellerganger til lagerplass for barnevogner, sykler, møbler, bildekk eller annet.

6. Bad, wc og ledninger

Alle rom - også kjellere - må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.





7. Bilplasser og garasjeanlegg

Garasjen skal ikke uten styrets samtykke benyttes til annet enn bilparkering.

Lagring av bensin eller andre ildsfarlige stoffer er forbudt.

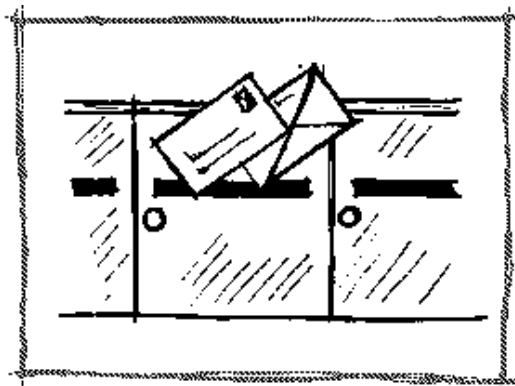
De bestemmelser herom som

er eller blir utferdiget av offentlig myndighet – må følges.

8. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene.

Henvendelser til styret i borettslaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.



9. Plikter/ansvar

Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen.



Bruksoverlating (fremleie)

må ikke skje uten samtykke/godkjenning fra styret i borettslaget.

10. Oppussing av boligen

Endring av leilighetene krever godkjenning av styret.

Det er ikke tillatt å montere mekaniske vifter til leilighetens luftavtrekk, hverken på kjøkken, bad eller toalett fordi de ikke er dimensjonert til dette. Avtrekkene må holdes åpne. Sammen med luftventilene i vinduer og vegger skal disse gi ventilasjon i leiligheten.

Det er heller ikke tillatt å gjøre endringer av installasjoner inne i veggene, for dette er felles for leilighetene over og under.

NB! Husk at alt elektriker og rørarbeid må utføres av autoriserte fagfolk.

Vennligst kontakt styret før oppussing av leiligheten.

Oppussing kjøkken, bad/ vaskerom. Sluker

Ved oppussing av våtrom må vannet stenges for hele blokken om det ikke er montert stoppekran til leiligheten. Ved oppussing av våtrom skal de leilighetene som ikke har montert stoppekranter montere stoppekranter til sin leilighet.

I forbindelse med at man legger varmekabler på badet, er det pålagt at sluken skiftes. Ved skifte av sluk refunderer borettslaget inntil kr 3 500 pr sluk. Arbeidet må utføres av autorisert rørlegger og original faktura må vedlegges refusjonssøknaden. **Ta kontakt med Styret i forkant av oppstart av oppussingsarbeidene.**

11. Andre Bestemmelser

Dersom noen ønsker å flagge, kan en henvende seg til hovedtillitsmannen i blokken et par dager i forveien, og sjekke at alt er i orden. Vaktmester/avløser plikter kun å heise flagget på offentlige flaggdager.



VESTLUND BORETTSLAG

SKJEMA FOR OPPGJØR AV STRØMFORBRUK VED EIERSKIFTE

Som andelseier er du personlig ansvarlig for all strømforbruk I DIN leilighet så lenge du er andelseier. Ved salg av leiligheten skal selger og kjøper lese av strømmåleren. Skjemaset skal leveres styret utfylt og undertegnet av kjøper og selger. Dersom du selger/fremleier leiligheten uten å si opp abonnementet er du fortsatt forpliktet til å betale for strømforbruket.

Avregning av strømforbruket vil bli belastet/godskrevet salgoppgjøret hos Vestbo. Oppgjøret vil ikke bli foretatt før avregning foreligger.

| Endring av strømabonnement | |
|---|--|
| Målnummer: 0049- _____ | Leilighetsnummer:_____ |
| Selger navn: _____ | |
| Adresse: Storhammeren _____ , 5145 Fyllingsdalen | |
| Kjøper navn: _____ | |
| Avlest | Dato:_____ Målerstand:_____ kwh |
| Siste avleste målerstand: Dato: 01.11.201 _____ | Målerstand: kwh |
| (se forrige avregning) | |
| Sum forbruk i perioden: | kwh |

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| (For internt bruk i Vestbo) | |
| Forbruk: | |
| Periode: _____ a kr. _____ | kr. _____ |
| - akonto innbetalt | kr. _____ |
| Sum avregning | kr. _____ |
| Fakturert dato: _____ | Saksbehandler: _____ |

Avlest dato: _____

Sign selger : _____

Sign kjøper : _____

INFORMASJON TIL NYE ANDELSEIERE/FREMLEIERE
Vi ønsker deg velkommen som ny beboer, og vil med dette gi deg noen
praktiske opplysninger☺

HUSKELISTE VED INNFLYTTING

1. Borettslaget er ansvarlig for røykvarsler og pulverapparater i leilighetene. Det er montert en røykvarsler og et 6 kg pulverapparat i alle leiligheter. Selger har ansvar for at dette finnes i leiligheten ved salg.
2. Borettslaget har inngått kollektiv avtale med Canal Digital om levering av Digital-TV - HD PVR dekoder - inkludert levering av bredbånd MIDI. Dekoder skal følge leiligheten og selger har ansvar for at denne finnes i leiligheten ved salg.
3. Leie av garasjeplass skjer ved henvendelse til borettslagets kontor. Det er venteliste på garasjeplass. **NB! Garasjeplass følger ikke med leiligheten.** Kjøretøy skal parkeres på oppmerkede plasser. Feilparkerte og uregistrerte kjøretøy borttaues for eiers regning og risiko.
4. Har du/dere hund skal dette gis melding om til styret i borettslaget. Borettslaget har egne regler for hundehold og bruk av hundegård. Borettslaget har også egne regler for kattehold.
5. Husk å lese av strøm ved innflytting. Denne skal leses av sammen med tidligere eier. Skjema for avlesning hentes på borettslagets kontor og leveres på kontoret etter at avlesning er foretatt. Strømmåler finnes i sikringsskap i gangen, i passasjen til trappegang bak heishuset. Strømmålernummer = løpenummer på leiligheten 049 - ...
6. Nøkkel til sikringsskap skal følge med leiligheten. Det er selgers ansvar at denne overleveres til kjøper. Reservenøkler til sikringsskap kan kjøpes på borettslagets kontor.
7. Postkasseskilt skal bestilles på borettslagets kontor. Meld fra til kontoret så snart som mulig om hvilke navn som skal stå på skiltet. Skiltet er gratis og monteres av vaktmester.
8. Ekstranøkkel til leiligheten kan bestilles på borettslagets kontor eller via mail camilla@vestlundbo.no Nøkler sendes i oppkrav eller beboer kan hente over disk hos Certego (tidligere Låsgruppen Wilhelm Nielsen) i Kanalveien. Identitetsbevis må fremvises.

LITT OM VESTLUND BORETTSLAG

Borettslaget er tilknyttet Vestbogruppen, og ble ferdigstilt i 1974.

Laget består av 5 høyblokker:

- Storhammeren 11 (9 etasjer)
- Storhammeren 21 (13 etasjer)
- Storhammeren 31 (13 etasjer)
- Storhammeren 41 (8 etasjer)
- Storhammeren 51 (8 etasjer)

Totalt 306 leiligheter.

Borettslaget har kontor, verksted og felleslokaler (Vestlundstuen) i sokkeletasjen i Storhammeren 31.

Borettslaget er rehabilitert for ca. 60 mill. kroner i perioden 1997-2000. Det er installert nye heiser samt automatiske glassdører foran disse i alle blokker i

2016.

I 2017 ble det etablert 6 ladepunkt for el-bil.

Det er satset mye på å få et trivelig bomiljø. For å bevare dette er det en forutsetning at vi alle tar hensyn til hverandre og tar vare på fellesarealer i og utenfor blokkene.

ORGANISERING AV BORETTSLAGET

Borettslaget er andelseiernes felleseiendom.

Øverste myndighet er generalforsamlingen, hvor alle andelseiere har møte- og stemmerett. Fremleiere har møte-, forslags- og uttalerett.

Generalforsamling avholdes ordinært i løpet av 1.halvdel av året.

Generalforsamlingen velger borettslagets styre iht. borettslagets vedtekter.

Styret består av følgende verv:

- leder
- nestleder
- sekretær
- styremedlem
- representant fra Vestbo
- 2 varamedlemmer

For å se hvilke personer som har de aktuelle verv, se oppslag i vestibylen. Det er styret som er ansvarlig for den daglige drift av borettslaget.

Styret har møter på borettslagets kontor tirsdager i uker med ulike tall

(Storhammeren 31). Styremøtedagen har styret en vaktordning mellom kl. 19:00 og kl. 20:00 der beboerne har anledning til å henvende seg direkte til styret. Det praktiske styrearbeid skjer utenom møtene.

Du kan ellers henvende deg til borettslagets kontor på telefon 55 16 58 40 eller mail: camilla@vestlundbo.no dersom du har spørsmål eller saker du ønsker svar på.

Styreleder nås på olepetter@vestlundbo.no eller på telefon 948 32 623.

BORETTSLAGETS ANSATTE

Terje Aakvik: Vaktmester

Ove Sture: Vaktmester

Terje Sjømark: Vaktmesterassistent

Camilla Folkestad Sekretær

BORETTSLAGETS KONTOR

Telefon:55 16 58 40

[E-post:camilla@vestlundbo.no](mailto:camilla@vestlundbo.no)

Kontorets åpningstider: Mandag 10:00 - 13:00, onsdag 10:00 - 13.00 og torsdag 18.00 - 19.00.

VAKTMESTER

Telefon: 55 16 33 88/906 77 002

E-post:terje@vestlundbo.no

Vaktmester har arbeidstid hverdager mellom kl. 08:00 – 16:00.

STYRET

Hvis noe helt spesielt skulle skje etter kl. 16:00 på hverdager kan styreleder

Ole Petter Sæbø kontaktes på telefon: 948 32 623.

E-post: olepetter@vestlundbo.no

BOMILJØVAKT

Nokas - 24 timer i døgnet

Telefon: 02580.

Dette gjelder innlåsing i leiligheter, husbråk og hærverk.

Ved innlåsing belaster Nokas beboer kr 1150.-.

Vaktmester kan **ikke** låse deg inn dersom du har mistet/glemt nøkkel til leilighet/ inngangsdør.

Ved lekkasje, etc.

Ved hendelser som lekkasjer, etc. utenom vaktmesters arbeidstid kan beboerne kontakte **Skadealliansen på telefon 965 02 485.**

VESTLUNDSTUEN

Vestlundstuen kan leies til private arrangement. Arrangementet må avsluttes innen

kl 23.00. Du bestiller, betaler og får utlevert nøkler på borettslagets kontor.

Pris kr 750,-, for voksenselskap og 500,- for barneselskap

Leietaker må være beboer i borettslaget og over 20 år samt være til stede under arrangementet.

Ved spesielle anledninger kan du bestille flaggheising (gjelder ukedager 08:00 - 16:00). Kontakt vaktmester.

KABEL-TV/BREDBÅND

Borettslaget har kollektiv avtale om levering av kanalpakkene "Midi" og grunnpakke til alle leiligheter. Kanalsammensetningen finner du på Canal Digital's informasjonskanal.

Du kan selv abonnere på tilleggskanaler hos Canal Digital Kabel TV AS, telefon 06090.

Canal Digital's dekoder følger leiligheten. Ved salg skal navneendring meddeles Canal Digital.

DUGNAD

Dugnadsarbeid vil stort sett gjelde arbeid med utearealer. Dugnadsbetaling: Kr. 100 pr. time. Det er ikke dugnadsplikt i borettslaget.

SIKKERHET

Små barn bør ikke ferdes alene i heisene. Dette er uansett foreldrenes ansvar. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander på gangaltaner, tørkealtaner, trappeoppganger eller kjellerganger. Dette er rømningsveier og tilkomstvei for utrykningspersonell.

Alt som plasseres på fellesarealene, uansett beskaffenhet, ansees som søppel og vil bli fjernet uten varsel.

I hver leilighet er det montert røykvarsler og brannslukningsapparat. Gjør deg kjent med bruken av apparatet og kontroller røykvarsler jevnlig.

Brannslukningsapparatet kontrolleres av borettslaget annet hvert år. Batteri til røykvarsler deles ut én gang pr. år.

Rømningslukene i hver ende av privataltanene kan IKKE dekkes til av stoler, sofaer, griller, etc. Rømningslukene skal være merket "Nødutgang". Dersom dette ikke er tilfelle bes beboer om å kontakte vaktmester snarest.

Oppbevaring av gass i boder er IKKE tillatt. Propanflasker til gassgriller SKAL oppbevares på privataltanene.

STRØM

Borettslaget er eier og driftsansvarlig for strøminstallasjoner utenfor leilighetene. Alle elektriske installasjoner inne i leiligheten er beboernes ansvar.

Styret inngår strømkontrakt gjeldende for alle beboerne, en gang pr. år. Du betaler et å-kontobeløp over fellesutgiftene. Strømmåleren avleses en gang i året i måneds-skiftet oktober/november. Avregning får du fra borettslaget via Vestbo, i februar året etter. Ved salg/fremleie er du som andelseier ansvarlig for å lese av strømmåler.

SØPPEL

Alt bross som kastes i containerne utenfor blokkene, skal pakkes forsvarlig i plastposer som **kun** skal inneholde **husholdningsavfall.**

Det er satt ut permanente containere for papp/papir, glass/metall samt plast/isopor.

For annet søppel blir containere satt ut hver vår og høst.

Ut over dette må andelseier selv levere søppel på gjenvinningsstasjoner.

SKADEDYR

Borettslaget har avtale med firmaet Anticimex AS som foretar skadedyrbekjempelse. Anticimex AS utfører 2 faste skadedyrsaneringer på borettslagets eiendommer pr. år, det legges blant annet ut rottegift.

Med i vår avtale med Anticimex AS er også sanering av skadedyrinsekter inne i leilighetene, for eksempel melbille, sølvkre, kakerlakker, etc.

Andelseiere/fremleiere i borettslaget kan ved behov kontakte vaktmester som bestiller sanering fra Anticimex AS. Slike tjenester utføres kostnadsfritt for andelseier/fremleier.

HUSDYRHOLD

Dersom du ønsker å ha hund, skal denne registreres på borettslagets kontor.

Henvend deg til borettslagets kontor. Katter tillates, forutsatt at dette er innekatter.

Borettslagets hunde- og katteregler fås på borettslagets kontor.

RENHOLD

Et rengjøringsfirma er engasjert til å utføre rengjøring av alt fellesareal i og utenfor blokkene.

POSTKASSESKILT

Postkasseskilt skal bestilles på borettslagets kontor. Skikkelige skilt gjør det enklere for postbudet, og det ser mer ryddig ut.

Postkasseskiltene er gratis og monteres av vaktmester

Husk at vestibyleområdet er folks førsteinntrykk av borettslaget!

FREMLEIE

Det skal søkes om fremleie til styret (forutsetter at andelseier har bodd i andelen i minst 12 måneder før fremleie).

AIR B&B

Det er ingen begrensning på hvor ofte man kan leie ut rom i leiligheten **dersom man selv bor i leiligheten samtidig**. Dersom man ønsker å leie ut hele leiligheten og man **ikke bor der selv**, skal det søkes til styret i hvert enkelt tilfelle (dette anses som bruksoverlating). Det er i skrivende stund ingen klar lovgivning på hvor ofte man kan leie ut leiligheten **uten** å bo der selv. Det ligger imidlertid (oktober 2017) et forslag i Stortinget på at dette skal begrenses til til sammen 3 måneder pr. år. Styret legger foreløpig dette til grunn i forhold til Air B&B i borettslaget.

BODER

Kjellerboden skal ha samme nummer som din leilighet.

Leilighetstyper H04 og H01 har i tillegg loftsbeder på tørkealtan. Også disse har samme nummer som leiligheten.

Ved innflytting er det selgers og kjøpers felles ansvar at bodene er tømt.

Tømming kan **ikke** foretas av borettslaget. Selv om du ikke skulle benytte kjellerbod og/eller loftsbod, er du pliktig til å sørge for at bodene er låste.

Det er ikke tillatt å oppbevare propan eller bensin i bodene.

VENTILASJON

Det er ikke tillatt å knytte motoriserte kjøkkenventilatorer og tørketromler med utlufting til leilighetens avtrekksventiler.

Det må kun benyttes kjøkkenventilatorer med kullfilter for omluft, og tørketromler med kondenssystem.

Det er ikke tillatt å installere varmpumpe i leiligheten.

OMBYGGING AV LEILIGHET

Vedlikehold av leiligheten og installasjoner innenfor leiligheten, er andelseiers ansvar. Se § 4.1 i borettslagets vedtekter og punkt 2, siste avsnitt i borettslagets husordensregler.

For ombygging/oppussing av våtrom (bad/vaskerom) gjelder spesielle regler. Dette skal meldes til borettslagets styre for godkjenning **før utførelse**. Det er andelseiers ansvar at reglene følges. Rør- og elektrisk arbeid **skal** utføres av autorisert personell. Kvitteing på utført arbeid må kunne fremlegges. Søk assistanse hos fagfolk. Mangelfull utførelse kan føre til avkortning i forsikring.

Gjør deg kjent med hvor leilighetens hovedstoppekran er plassert.

Følgende er **ikke** tillatt:

- å male entredører i andre farger enn godkjent fargekode.
- å bore i entredører (dørlaminat og/eller glass i «kikkhull» kan sprekke). (Skilt, avisoppheng etc. må enten festes med dobbeltsidig tape eller festes på sidelister/vegg.)
- å endre farge på synlige partier av private altaner. Det vil si tak, vindusvegg og sidevegger (ønsker du å male privataltanen, ta kontakt med vaktmester for informasjon om riktig malingstype og fargekode).
- å endre farge på utvendige vinduslister (dette gjelder både mot privataltaner og mot gangaltan).
- å montere synlige parabolantennener.

Har du spørsmål om noe, ta kontakt med styret, vaktmester eller borettslagets kontor.

Vi håper du vil trives i borettslaget. Husk at din egen og andres trivsel er du selv med på å skape, og vi ber om at du snarest gjør deg kjent med borettslagets vedtekter og husordensregler.

Storhammeren oktober 2017

For ansatte og styret i Vestlund Borettslag

Ole Petter Sæbø
Styreleder

Vedtekter

for Vestlund Borettslag, org nr 953 607 786,

tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16. februar 1971, endret den 25. april 2007, sist endret 27. mai 2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

VESTLUND BORETTSLAG er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- – kroner etthundre -.

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

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

(4) 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 sameierene 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) Neker 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. Borett og bruksoverlating

3-1 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 skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er vedtatt regler for dyrehold i borettslaget. Søknad om dyrehold skal sendes styret.

3-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 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, synlige rør (ikke innebygget i tak/gulv/vegg), 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 synlige rør (ikke innbygget i tak/gulv/vegg), ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.

1(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, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

4-2 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) Sikringsskap, felles rør og innebygde rør i leilighetene, 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, sikringsskap, sluk, samt rør, herunder innebygde rør i leilighetene, 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, jfr borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

5-2 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.

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 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 besluttet gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Forøvrig konstituerer styret seg selv.

(4) Valgbare er andelseiere i Vestlund Borettslag, samt ektefelle, barn, svigerbarn eller samboer av andelseier, som har fullmakt av andelseier og bor fast i borettslaget. Ved fraflytting fra borettslaget må verv opphøre.

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

7-2 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.

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller boligbyggelaget 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.

8-3 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 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 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.

8-6 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.

8-7 Valgkomité

Valgkomiteen velges av generalforsamlingen. Komiteen består av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Valgbare er andelseiere i Vestlund Borettslag, samt ektefelle, barn eller samboer av andelseier, som har fullmakt av andelseier, og som har fast adresse

i borettslaget. Ved fraflytting fra borettslaget må verv opphøre. Styrets medlemmer er ikke valgbare.

Valgkomiteens oppgave er å forberede valgene for generalforsamlingen. Komiteens mandat godkjennes av styret.

Alle innkomne forslag på kandidater til verv, som er sendt valgkomiteen i tråd med bestemmelsene, sendes generalforsamlingen sammen med sakslisten og øvrige saksdokumenter. Valgkomiteens innstilling skal fremgå tydelig av saksdokumentet og skal inneholde valgkomiteens forslag til kandidater til ulike verv. Øvrige innkomne forslag skal settes opp i alfabetisk rekkefølge.

Valgkomiteens funksjonstid er ett år. Komiteen konstituerer seg selv.

8-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av 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.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

9-2 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.

9-3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

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

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

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato. Vedtektenes ikrafttredelse: Samme tidspunkt som lovens ikrafttredelse.

Innkalling til ordinær generalforsamling for Vestlund Borettslag

Andelseierne i Vestlund Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling onsdag 14.06.2023. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Auditoriet på VID Vitenskapelige Høgskole, Betanien Bergen, Vestlundveien 19, 5145 Fyllingsdalen .

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2022

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2022/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

- 7.1 Balkongnett - innmeldt sak fra Bjarne Lysberg
- 7.2 Belysning av uteområder
- 7.3 Orientering om utvikling av Vestlundveien
- 7.4 Orientering om eventuelt tomtesalg i forbindelse med rehabilitering av fasader
- 7.5 Orientering om energikartlegging

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.

31.05.2023

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2022

Årsberetning for 2022 er vedlagt innkallingen.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2022/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Styret foreslår at honoraret økes med utgangspunkt i konsumprisindeksen (5,2%) og at honoraret etter dette settes til kr. 421.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Tove Wolf og Svein Erik Mjeldheim er på valg. Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Valgkomiteen har innstilt både Tove Wolf og Svein Erik Mjeldheim gjenvalgt for to år.

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene Ingvild Riana Stautland (ønsker gjenvalg) og Eirin Aga (ønsker ikke gjenvalg) er på valg. Valgkomiteen har innstilt Ingvild Riana Stautland gjenvalgt og har innstilt Stela P. Matthiesen valgt som nytt varamedlem. Varamedlemmer velges for ett år om gangen.

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har foregående periode bestått av Håvard G. Frøysa, Atle Botnedal og Chaitanya Eddula. Valgkomiteen bør bestå av tre medlemmer med to varamedlemmer.

Håvard G. Frøysa og Chaitanya Eddula ønsker gjenvalg. Valgkomiteen har ikke lyktes i å finne flere kandidater.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

For Vestlund Borettslag skal det derfor velges fire delegater med fire varadelegater.

Valgkomiteen har innstilt Ole Petter Sæbø, Viggo Sogn, Tove Wolf og Svein Erik Mjeldheim valgt som delegater, og Ingvild Riana Stautland og Stela P. Matthiesen valgt som varadelegater.

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

7.1 Balkongnett - innmeldt sak fra Bjarne Lysberg

Lysberg skriver følgende:

"Vi ønsker å adressere på årets generalforsamling ulempene for beboere som har fått montert gitter over sine balkonger.

Hvor lenge tenker styret at disse skal være der og hvorfor blir ikke beboere som er berørt kompensert på noen måte for at balkongens funksjonalitet og komfort har blitt vesentlig endret med tanke på reduksjon i soltimer og økt tilkomst av regn.

Balkong kan feks ikke benyttes som tørkealtan ved nedbør.

Det er en kjent sak at majoriteten av beboere som er berørt av denne fasadeendringen ved flere anledninger uttrykt sin misnøye og sågar kommet med forslag til tiltak som feks montere gitter lavere"

Styrets innstilling:

Styret anbefaler ikke generalforsamlingen å fjerne eller endre betongnettenes plassering. Disse er å betrakte som en midlertidig løsning. Styret anbefaler at derfor generalforsamlingen tar saken til orientering.

7.2 Belysning av uteområder

På den ordinære generalforsamlingen i 2022 ble det fremlagt sak om etablering av lys langs gangvei ved Storhammaren på baksiden av blokkene. Generalforsamlingen tok saken til orientering og anmodet styret om å jobbe videre med saken, herunder å innhente et bedre tilbudsgrunnlag som viser hvordan belysning er planlagt utført og om det vil medføre lysforurensing for noen av leilighetene.

Styret har innhentet revidert tilbud fra AS Data Elektriske på levering og montering av 38 stk lyspulleter (Glamox) med fundamenter Totalpris inkl. mva er kr. 994.600.-

Tilbudet er vedlagt sammen med tekniske spesifikasjoner, garanti og kartskisser som viser hvor lysene er planlagt etablert, samt bilde av aktuelle lyspulleter.

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme for at det blir etablert parkbelysning langs gangveien i form av lyspulleter og gir styret fullmakt til å forestå avtalen.

7.3 Orientering om utvikling av Vestlundveien

Vestlundveien er en stor eiendom der Betanien sin virksomheter ligger i dag. Betanien eier eiendommen og har inngått et samarbeid med Vestbo for å utvikle deler av eiendommen til boligformål med ønske om å bidra til en bærekraftig utvikling av samfunnet og være i tjeneste for mennesker.

Se for øvrig www.vestlundveien.no for mer informasjon om utviklingen.

Per Martin Knudsen, adm.dir. i Betanien, vil delta på generalforsamlingen og orientere om prosjektet.

7.4 Orientering om eventuelt tomtesalg i forbindelse med rehabilitering av fasader

Vestlund Borettslag består av 5 blokker og omfatter 306 leiligheter, Utearealene er større gressområder med noe lekeareal og ballbinge. Resterende areal for eiendommen er to høydedrag dekket av blandingsskog. Tvers gjennom eiendommen går veien Storhammaren, som har innkjøring fra Vestlundveien. Planområdet ligger sentralt i øvre Fyllingsdalen. Planlagt bebyggelse for planområder vil bli etablert i ytre fortettingssone og/eller byggesone.

I forbindelse med at eksisterende bygningsmasse i Vestlund Borettslag har behov for

oppgradering, er det sett på mulighetene for å regulere og selge deler av eiendommen til Vestbo, hvilket vil gi et økonomisk tilskudd til kommende utbedringer.

Det er viktig at generalforsamlingen merker seg at det per i dag ikke er konkrete planer for salg, men at mulighetene undersøkes ved at Vestbo BBL som utbygger har bestilt veiledningsmøte hos Plan- og bygningsetaten.

Terje Trengereid fra Vestbo vil delta og orientere generalforsamlingen om dette prosjektet.

7.5 Orientering om energikartlegging

I 2021 ble styret anmodet av generalforsamlingen om å igangsette et arbeid med å utrede ulike alternativ til fornying av blokkenes fasader og privataltaner. I denne forbindelse ble det iverksatt energikartlegging i samarbeid med Vestbo hvor det skulle kartlegges dagens forbruk av energi og gi forslag på ulike tiltak som kan redusere forbruket av energi.

Eviny har gjennomført kartlegging av ENØK-tiltak og andre energiløsninger mot Vestlund Borettslag i form av en rapport. Tiltakene som vurderes er blant annet klimaskall, baderomsrehabilitering, ventilasjon og varmeanlegg.

Per Steinar Nilsen fra Vestbo deltar på generalforsamlingen og orienterer om rapporten og tiltakene.

Årsberetning 2022 for Vestlund Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

Vestlund Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boretts) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse Storhammaren 21, 5145 Fyllingsdalen.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 18 møter i 2022, i tillegg er det avholdt arbeidsmøter ved behov mellom styremøtene.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Daglig drift av borettslaget
- Oppfølging av innkomne henvendelser fra beboere og samarbeidspartnere
- Forefallende vedlikehold
- Oppfølging av borettslagets ansatte

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

- Løpende drift og vedlikehold
- Utbedring av uteområder ved Vestlundstuen
- Oppgradering av tekniske rom
- Tilbakeføring av midlertidig parkeringsplass ved blokk 41 og 51 til grøntområde

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av styreperioden utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Rehabilitering av garasjeanleggene
- Skiftet ut postkasser og oppgradert inngangspartiene med nye fliser og veggmalning
- Montert nye lamper ved tørkealtaner og utenfor "huleleiligheter"
- Etablert digitale info-skjermer i alle blokkene
- Nye garasjeporter
- Fullført energikartlegging
- Oppgradert tilfluktsrom

I tillegg er det utført diverse mindre vedlikeholdsarbeid.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Utbedring av rundkjøring ved blokk 51
- Gjennomføring av våtromskontroll i alle leilighetene
- Kontroll av røykvarslere og pulverapparater
- Utbedring av uteområdet ved Vestlundstuen
- Tilbakeføring av midlertidig parkeringsareal til grønt område
- Oppgradering av tekniske rom

Internkontroll

Styret har plikt til å ha internkontroll i henhold til Internkontrollforskriften.

Styret har et jevnlig fokus på HMS-arbeid og utfører blant annet årlig kontroll på lekeplasser, kontroll av brannsikkerhet, elektriske anlegg og utstyr, heiskontroll og kontroll

av fellesanlegg.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.
Borettslagets revisor er Ernst & Young
Borettslagets forsikringssselskap har vært If Skadeforsikring.
Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen
Borettslagets egenandel ved skade er kr 10 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel.
Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert 3 skadesaker. Disse skyldes i hovedsak: Vannlekkasje.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 24.05.2022 bestått av:

Leder, Ole Petter Sæbø
Sekretær, Elisabeth Marie Brudheim
Ansatt i laget, Terje Aakvik
Styremedlem, Svein Erik Mjeldheim
Styremedlem, Tove Wolf
Styremedlem, Inger-Lise Oen Hellesund Sæle
Styremedlem, Viggo Sogn
Varamedlem, Eirin Maria Larsson Aga
Varamedlem, Ingvild Riana Stautland

Valgkomiteen har bestått av Håvard G. Frøysa, Atle Botnedal og Chaitanya Edulla, med vara Daniel Wolf.

Boligomsetning/bruksoverlating

Det er i løpet av 2022 omsatt 26 boliger i borettslaget.

Gjennomsnittspris for solgte leiligheter 2022 var:

3-roms leilighet (18 stk): kr. 2.910.798.-
4-roms leilighet (5 stk): kr. 2.803.858.-
5-roms leilighet (3 stk): kr. 3.055.774.-

Dette representerer en prisoppgang på 8 % for 3-roms, 10 % for 4-roms og 21 % for 5-roms sammenlignet med året før. Oppgitte priser er inklusiv fellesgjeld.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|--------------------------------|------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| INNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 17 000 285 | 16 737 731 | 17 097 960 | 18 902 652 |
| Andre inntekter | 7 | 1 889 414 | 1 588 470 | 1 878 264 | 1 913 968 |
| SUM INNEKTER | | 18 889 699 | 18 326 201 | 18 976 224 | 20 816 620 |
| KOSTNADER: | | | | | |
| Lønnskostnader | 8 | 1 466 759 | 1 400 236 | 1 488 800 | 1 579 000 |
| Styrehonorar | 8 | 400 000 | 300 000 | 300 000 | 400 000 |
| Arbeidsg. avg., personalkostn. | 8 | 280 839 | 257 027 | 247 229 | 276 896 |
| Andre personalkostnader | 8 | 54 576 | 46 796 | 55 000 | 54 000 |
| Avskrivninger | 2 | 106 597 | 98 290 | 94 605 | 110 595 |
| Forretningsfjrsel | | 319 728 | 311 928 | 319 729 | 333 317 |
| Kontingent BBL | | 91 800 | 91 800 | 91 800 | 91 800 |
| Andre honorarer | | 211 970 | 272 588 | 350 000 | 250 000 |
| Revisjon | | 10 750 | 10 500 | 10 750 | 11 250 |
| Forsikringspremier | | 764 834 | 687 967 | 730 000 | 841 000 |
| Energikostnader | | 1 056 079 | -39 327 | 400 000 | 750 000 |
| Kommunale avgifter | | 3 862 990 | 3 669 731 | 3 756 194 | 4 040 731 |
| Andre driftskostnader | 9 | 3 167 950 | 2 910 504 | 3 180 364 | 3 327 504 |
| Vedlikehold | 10 | 17 374 753 | 4 054 995 | 1 777 000 | 6 547 000 |
| Miljøtiltak | | 95 017 | 92 504 | 100 000 | 100 000 |
| SUM KOSTNADER | | 29 264 643 | 14 165 539 | 12 901 471 | 18 713 093 |
| DRIFTSRESULTAT | | -10 374 944 | 4 160 662 | 6 074 753 | 2 103 527 |
| FINANSINNT OG KOSTNADER | | | | | |
| Finansinntekter | | 18 917 | 11 543 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 1 309 115 | 1 140 922 | 1 226 545 | 2 475 063 |
| NETTO FINANSPOSTER | | -1 290 197 | -1 129 379 | -1 226 545 | -2 475 063 |
| DRIFTSRESULTAT | 1, 4 | -11 665 141 | 3 031 283 | 4 848 208 | -371 536 |
| Overføringer og disponeringer | | -11 665 141 | 3 031 283 | 0 | 0 |

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler: | | | |
| Eiendom | 2, 3 | 42 353 793 | 42 353 793 |
| Biler og arbeidsmaskiner | 2 | 802 391 | 749 088 |
| Andre driftsmidler | 2 | 487 794 | 487 794 |
| Sum anleggsmidler | | 43 643 978 | 43 590 675 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer: | | | |
| Kundefordringer | | 2 655 | 9 766 |
| Vestbo Finans AS i mellomregning | | 0 | 10 365 270 |
| Andre fordringer | | 442 293 | 496 931 |
| Bankinnskudd og kontanter: | | | |
| Innestøende bank | | 291 693 | 248 419 |
| Sum omløpsmidler | | 736 641 | 11 120 386 |
| SUM EIENDELER | | 44 380 618 | 54 711 061 |

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL: | | | |
| Andelskapital | 4 | 30 600 | 30 600 |
| Overkursfond | 4 | 1 118 065 | 1 118 065 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 148 665 | 1 148 665 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL: | | | |
| Annen egenkapital | 4 | -21 399 526 | -9 734 385 |
| Sum opptjent egenkapital | | -21 399 526 | -9 734 385 |
| Sum egenkapital | 4 | -20 250 861 | -8 585 720 |
| GJELD | | | |
| Langsiktig gjeld: | | | |
| Husbanken | 5, 6 | 19 858 176 | 22 546 626 |
| Pant-og gjeldsbrev P n | 5, 6 | 28 451 814 | 29 685 454 |
| Borettsinnskudd | 6 | 10 464 300 | 10 464 300 |
| Sum langsiktig gjeld: | | 58 774 290 | 62 696 380 |
| Kortsiktig gjeld: | | | |
| Vestbo i mellomregning | | 4 155 348 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 1 359 686 | 255 330 |
| Kortsiktig gjeld/byggep n | | 0 | 163 |
| Skyldig off. myndigheter | | 137 605 | 169 714 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 204 550 | 175 195 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 857 189 | 600 401 |
| Sum gjeld: | | 64 631 479 | 63 296 781 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 44 380 618 | 54 711 061 |

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/S tatsautorisert regnskapsfører

Sted: _____, dato: _____

Ole Petter S N bj
Leder

Tove Wolf
Styremedlem

Inger-Lise Oen Hellesund S N le
Styremedlem

Viggo Sogn
Styremedlem

Svein Erik Mjeldheim
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet 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 anleggsmidler/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 det valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnader 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 15.000.

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 31.12.22 | Regnskap 2021 |
|--|-------------------|---------------|
| A. Disponible midler pr. 01.01. | 10 519 985 | 11 549 706 |
| B. Endring disponible midler | | |
| i resultat (se resultatregnskap) | -11 665 141 | 3 031 283 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 106 597 | 98 290 |
| Endring ved kjøp/salg av anl.middel | -159 900 | -200 000 |
| Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak) | -3 922 090 | -3 959 293 |
| B. i retts endring i disponible midler | -15 640 534 | -1 029 720 |
| C. Disponible midler | -5 120 549 | 10 519 985 |

Spesifikasjon av disponible midler:

| | | |
|---|------------|------------|
| Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans | 0 | 10 365 270 |
| Kortsiktige fordringer | 444 948 | 506 697 |
| Kontanter og bankinnskudd | 291 693 | 248 419 |
| Omløpsmidler | 736 641 | 11 120 386 |
| Kortsiktig gjeld | -5 857 189 | -600 401 |
| Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler | -5 120 549 | 10 519 985 |

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

| | Traktor AC SP5008 | Ladesystem for elbiler | Brukt feie sug anlegg | Mercedes-Benz | Bygg inkl. tomt |
|--------------------------------------|----------------------|---------------------------|--------------------------|---------------|-----------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 746 050 | 609 744 | 200 000 | 0 | 42 353 793 |
| i retts tilgang : | 0 | 0 | 0 | 159 900 | 0 |
| i retts avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 746 050 | 609 744 | 200 000 | 159 900 | 42 353 793 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 254 900 | 0 | 36 667 | 11 993 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 121 950 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 491 150 | 487 794 | 163 333 | 147 908 | 42 353 793 |
| i retts avskrivninger : | 74 605 | 0 | 20 000 | 11 993 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 1975 |
| Antatt levetid i år : | 10 | | 10 | 10 | |

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 2022 |
|-----------------------------|---------------|
| 1120 Bygningsmessige anlegg | 42 353 793 |
| Sum | 42 353 793 |

Note 4 - Egenkapital

| | 01.01.2022 | i rets resultat | 31.12.2022 |
|-------------------------------------|------------|-----------------|-------------|
| <u>Endring av egenkapital i 3 r</u> | | | |
| Innskutt egenkapital | 30 600 | 0 | 30 600 |
| Annen egenkapital | -9 734 385 | -11 665 141 | -21 399 526 |
| Overkursfond | 1 118 065 | 0 | 1 118 065 |
| Sum egenkapital 31.12. | -8 585 720 | -11 665 141 | -20 250 861 |

i regnskapet 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: | DNB Bank ASA | Husbanken | Husbanken |
|--|--------------|---|---|
| L ³ nenummer: | 12134117832 | 13521196950 | 13521196930 |
| L ³ netype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaks ³ r: | 2017 | 1999 | 1998 |
| Rentesats: | 3.69 % | 2.585 % | 2.732 % |
| Betingelser: | | Fastrente fra 01.11.18 10 ³ r til 01.11.28 | Fastrente i 10 ³ r fra 01.01.2019 |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2040 | 30.09.2030 | 31.12.2028 |
| Opprinnelig l ³ nebeln ³ : | 35 850 000 | 24 000 000 | 32 355 000 |
| L ³ nesaldo 01.01: | 29 685 454 | 9 752 767 | 12 793 859 |
| Avdrag i perioden: | 1 233 640 | 1 006 589 | 1 681 861 |
| L ³ nesaldo 31.12: | 28 451 814 | 8 746 178 | 11 111 998 |
| Saldo 5 ³ r frem i tid: | 22 324 111 | 3 305 177 | 1 980 309 |

Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 8 | 175 170 | 1 401 360 |
| | 28 | 172 053 | 4 817 484 |
| | 12 | 168 981 | 2 027 772 |
| | 8 | 167 778 | 1 342 224 |
| | 3 | 165 997 | 497 991 |
| | 28 | 164 483 | 4 605 524 |
| | 20 | 161 322 | 3 226 440 |
| | 31 | 157 982 | 4 897 442 |
| | 36 | 155 489 | 5 597 604 |
| | 84 | 152 149 | 12 780 516 |
| | 36 | 149 166 | 5 369 976 |
| | 9 | 145 915 | 1 313 235 |
| | 3 | 144 134 | 432 402 |

Noten viser fellesgjeld fordelt p³ de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet r³kning ved f³rste avdrag, beregnet i hht. dagens renteniv³.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgj³r

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| 2240 Husbankl ³ n | 19 858 176 | 22 546 626 |
| 2230 Andre pantel ³ n | 28 451 814 | 29 685 454 |
| 2250 Borettsinnskudd | 10 464 300 | 10 464 300 |
| Sum | 58 774 290 | 62 696 380 |

Note 7 - Andre inntekter

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| 3815 Dugnad | 275 400 | 183 600 |
| 3820 Innkreving strøm | 4 925 | 26 931 |
| 3841 Felles TV-anlegg | 1 512 864 | 1 318 248 |
| 3846 Utleie av felleslokaler | 37 719 | 12 000 |
| 3885 Diverse inntekter fri | 58 506 | 47 691 |
| Sum | 1 889 414 | 1 588 470 |

Spesifikasjon 3885:

Basestasjoner. Div. inntekter vedr. Salg chip, garasjenøkler, sikringskapnøkler, garasje³ pner - utbetaling depositum utleie.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 |
|---|---------------|---------------|
| 5000 Lønn ansatte | 1 299 805 | 1 247 809 |
| 5013 Overtidsarbeid | 60 508 | 50 848 |
| 5020 Feriepenger | 168 786 | 160 758 |
| 5146 Trekkpliktig bilgodtgjørelse | 78 | 249 |
| 5360 Honorarer | 12 000 | 13 000 |
| 5890 Andre refusjoner | -74 418 | -72 429 |
| 5310 Styrehonorar | 400 000 | 300 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 257 041 | 234 360 |
| 5401 Arbeidsgiveravg. av p³ lnppt ferielønn | 23 799 | 22 667 |
| 5421 Innberegning aga pensjon | 39 014 | 32 216 |
| 5422 Motkonto Aga pensjon | -39 014 | -32 216 |
| 5424 AFP | 13 010 | 17 713 |
| 5426 OTP lagene | 35 629 | 21 738 |
| 5428 S luttvederlagsordningen | 2 124 | 1 989 |
| 5610 Andre personalforsikringer | 3 880 | 5 356 |
| 5752 Pensjonspremie til pensjonsordning | -68 | 0 |
| Sum | 2 202 174 | 2 004 059 |

Selskapet har hatt gjennomsnittlig ca. 2³ rsverk i lnpet av regnskaps³ ret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 |
|--|---------------|---------------|
| 5359 Refusjon bompenger | 556 | 2 148 |
| 6361 Fellesvask | 847 901 | 857 330 |
| 6380 Vedlikehold lokaler | 2 154 | 673 |
| 6389 HMS | 14 209 | 15 785 |
| 6391 S nrm ³ king strjng | 45 545 | 34 657 |
| 6392 Containerleie / tjrmming | 95 970 | 39 271 |
| 6500 Verktjry og redskaper | 12 598 | 4 763 |
| 6551 Njklr, l ³ ser o.l | 17 878 | 29 457 |
| 6560 Rekvisita | 355 | 321 |
| 6570 ArbeidsklN r verneutstyr | 5 281 | 7 983 |
| 6590 Andre kontorholdskostnader | 229 193 | 122 144 |
| 6617 Alarmer og brannvern | 26 500 | 26 090 |
| 6623 Gartnertjenester | 16 590 | 57 323 |
| 6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse | 70 096 | 38 062 |
| 6750 Vakthold | 11 898 | 10 735 |
| 6900 Telekommunikasjon | 33 899 | 36 233 |
| 6940 Porto | 114 | 601 |
| 6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 1 477 784 | 1 403 855 |
| 7000 Drivstoff | 30 962 | 21 200 |
| 7020 Vedlikehold biler | 3 449 | 0 |
| 7040 Forsikring bil, traktor etc | 47 342 | 23 826 |
| 7060 P ³ kostninger plenklipper traktor | 0 | 7 098 |
| 7070 Driftskostnader bil traktor mm | 15 266 | 25 273 |
| 7100 Bilgodtgjrrrelse oppgavepliktig | 518 | 3 461 |
| 7120 Parkeringsleie / kostnader | 1 776 | 0 |
| 7142 Reisekostnader taxi | 0 | 1 179 |
| 7190 Bompenger ikke pliktig | 2 300 | 0 |
| 7430 Gaver ikke fradragsberettiget | 6 058 | 5 027 |
| 7520 Sikringsfond | 9 488 | 0 |
| 7710 Kostnader styrearbeid | 90 216 | 94 148 |
| 7716 Kurs og reiseutgifter styret | 40 930 | 24 470 |
| 7720 Generalforsamling | 9 713 | 16 437 |
| 7770 Betalingsgebyrer | 1 413 | 954 |
| Sum | 3 167 950 | 2 910 504 |

Note 10 - Vedlikehold

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 |
|--|---------------|---------------|
| 6600 Utbedringsarbeid | 1 670 377 | 424 901 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 86 832 | 84 853 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 170 158 | 51 511 |
| 6604 Vedlikehold utvendige anlegg | 386 573 | 291 213 |
| 6605 Vedlikehold fellesanlegg | 47 415 | 0 |
| 6607 Vedlikehold boder/garasjer | 104 592 | 35 212 |
| 6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler | 298 144 | 392 037 |
| 6612 Lekeplasser | 0 | 2 483 351 |
| 6616 Barnehage | 201 558 | 7 724 |
| 6618 Fri dugnadsutbetaling | 8 100 | 6 000 |
| 6622 Vedlikehold garasjer | 14 249 782 | 0 |
| 6624 Vedlikehold ventilasjon | 4 150 | 625 |

Note 49 Vestlund Borettslag 2022

Regnskap 2022

Regnskap 2021

Note 10 - Vedlikehold

| | | |
|--------------------------------|------------|-----------|
| 6630 Egenandel forsikring | 20 000 | 40 000 |
| 6632 Skader uten oppgjør | 27 593 | 93 654 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 22 380 | 22 050 |
| 6641 Malerarbeid | 27 164 | 13 941 |
| 6643 Murerarbeid | 0 | 22 313 |
| 6645 Vedlikehold vinduer/dører | -7 638 | 7 637 |
| 6690 Vedlikehold og diverse | 57 573 | 77 973 |
| Sum | 17 374 753 | 4 054 995 |

Andre opplysninger

Laget har byggepån/drifskreditt hos Vestbo Finans AS på inntil NOK 16.000.000 til 30.04.23 i forbindelse med rehabilitering i laget.

Negative disponible midler pr. 31.12.22 er NOK 5.120.549,-.

Resultat og balanse med noter for Vestlund Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vestlund Borettslag

| | | |
|-------------|---------------------------------------|------------|
| Styreleder | Ole Petter Sæbø (sign.) | 12.04.2023 |
| Styremedlem | Inger-Lise Oen Hellesund Sæle (sign.) | 13.03.2023 |
| Styremedlem | Tove Wolf (sign.) | 16.03.2023 |
| Styremedlem | Viggo Sogn (sign.) | 16.03.2023 |
| Styremedlem | Svein Erik Mjeldheim (sign.) | 03.04.2023 |

For Vestbo BBL

| | | |
|--|-------------------------|------------|
| | Tone Lilletvedt (sign.) | 12.04.2023 |
|--|-------------------------|------------|

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vestlund Borettslag

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Bergen, 18. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 85.164.xxx.xxx

2023-04-18 20:49:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MPN4E-1NGAS-44NZ5-Q7ZYG-JEXNU-223M7

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Innstilling fra valgkomiteen i Vestlund borettslag til generalforsamling 2023

Om valgkomiteen

På generalforsamlingen for Vestlund borettslag i 2022 ble Håvard G. Frøysa, Atle Botnedal og Chaitanya Eddula valgt som valgkomité med Daniel Wolf som vara, alle for ett år. Atle Botnedal meldte i vår at han ikke hadde mulighet til å bidra i arbeidet, men det har ikke vært naturlig å ta inn Daniel Wolf som nytt medlem da hans mor er kandidat til å fortsette i styret. Håvard G. Frøysa har i praksis fungert som leder. I slutten av mars ble det hengt opp oppslag i borettslaget med informasjon om mulighet til å foreslå kandidater innen 25. april. I tillegg har valgkomiteen selv kontaktet aktuelle kandidater.

Styret

Styret består før generalforsamlingen av:

- Leder Ole Petter Sæbø Valgt for to år i 2022
- Medlem Viggo Sogn Valgt for to år i 2022
- Medlem Svein Erik Mjeldheim Valgt for to år i 2021
- Medlem Tove Wolf Valgt for to år i 2021
- 1. vara Ingvild Riana Stautland Valgt for ett år i 2022
- 2. vara Eirin Aga Valgt for ett år i 2022
- Vestbo sin representant

På generalforsamlingen skal det velges:

- Medlem Velges for to år
- Medlem Velges for to år
- 1. vara Velges for ett år
- 2. vara Velges for ett år

Kommentar:

Tove Wolf, Svein Erik Mjeldheim og Ingvild Riana Stautland ønsker alle gjenvalg, og valgkomiteen innstiller på dette. Eirin Aga ønsker ikke gjenvalg. Stela P. Matthiesen er ny kandidat til andre vara. Innstillingen innebærer kjønnsbalanse og nokså god aldersspredning blant de valgte personene i styret.

Innstilling:

- Medlem Svein Erik Mjeldheim Velges for to år
- Medlem Tove Wolf Velges for to år
- 1. vara Ingvild Riana Stautland Velges for ett år
- 2. vara Stela P. Matthiesen Velges for ett år

Representanter til Vestbo sin generalforsamling

På generalforsamlingen skal det velges:

- Fire representanter Velges for ett år
- Fire vararepresentanter Velges for ett år

Kommentar:

Det naturlige er å velge det nye styret som representanter. Det anses ikke nødvendig å velge flere enn to vararepresentanter.

Innstilling:

- | | | |
|----------------|-------------------------|-------------------|
| • Representant | Ole Petter Sæbø | Velges for ett år |
| • Representant | Viggo Sogn | Velges for ett år |
| • Representant | Svein Erik Mjeldheim | Velges for ett år |
| • Representant | Tove Wolf | Velges for ett år |
| • 1. vara | Ingvild Riana Stautland | Velges for ett år |
| • 2. vara | Stela P. Matthiesen | Velges for ett år |

Valgkomité

På generalforsamlingen skal det velges:

- Tre medlemmer Velges for ett år
- To varamedlemmer Velges for ett år

Kommentar:

Etter å ha annonsert offentlig og spurt flere personer direkte har det ikke lyktes å finne flere enn to kandidater til valgkomiteen.

Innstilling:

- | | | |
|-----------|------------------|-------------------|
| • Medlem | Håvard G. Frøysa | Velges for ett år |
| • Medlem | Chaitanya Eddula | Velges for ett år |
| • Medlem | | Velges for ett år |
| • 1. vara | | Velges for ett år |
| • 2. vara | | Velges for ett år |



Data Elektriske

AS Data Elektriske
Storetveitveien 20
5067 BERGEN
Tlf: 55361430
www.deas.no

**Vestlund Borettslag
Strandgaten 196**

Kontonr. 3633 40 90137
Org.nr. 923 452 672 MVA
Iban. NO5736334090137
BIC. SPAVNOBB

5004 BERGEN

10.05.23

Att: Terje

Revidert pris på belysning langs gangvei.

Vi takker for Deres forespørsel og kan tilby følgende arbeider.

Lys langs gangvei ved Storhammeren på bakside av blokker.

- Levering og montering av 38 stk lyspulleter.
- Levering og montering av 38 stk fundamenter (det forutsettes at det ikke er fjellgrunn).
- Kabler forlagt i rør i grunn, henter strøm fra 2 sikringsskap/tavlerom, inkluderer inntil 350 m med Grøfting.
- Rigg/drift, graving og gravemelding (kr 369.012,- eks mva).
- Sollet jord 350m2 (ca kr 105.000, - eks. mva).
- 2 stk lys-styring med astro funksjon blir plassert i sikringsskap, tavlerom.
- Lamper vil plasseres hensiktsmessig med en avstand på ca 10m.

Dokumentasjon.

Pris ovenstående arbeid - kr. 795.680, - eks. mva. (kr. 994.600 ,- inkl. mva)

- Arbeidet er beregnet utført innen ordinær arbeidstid.
- I tilbudet er det ikke med regnet pigging av Fjell dersom det er et problem i gravingen.
- Det er ikke medregnet gravemeldinger ut over det BKK har informert om sine kabler (Slik som drenerings rør og andre rør eller kabler som ikke ligger på oppgitte kart).
- Det er ikke medregnet å strå gressfrø, asfaltering av områder som er berørt, kun grus eller tilbakeføring av eksisterende jordmasser.
- Det forutsettes at arbeidsområdet er fritt for biler.

Pris er gyldig ut juli 2023 uten ekstra justeringer av priser.

Vi håper å motta Deres bestilling og står til tjeneste med flere opplysninger om det er ønskelig

Med vennlig hilsen
AS Data Elektriske

Leif Døssland



DataElektriske

REGISTRERT ELEKTROENTREPRENØR

Storetveitveien 20, 5067 Bergen

www.deas.no

Tlf. 55 36 14 30 - Org.nr. 923 452 672 MVA





DataElektriske

REGISTRERT ELEKTROENTREPRENØR

Storelveitveien 20, 5067 Bergen

www.deas.no

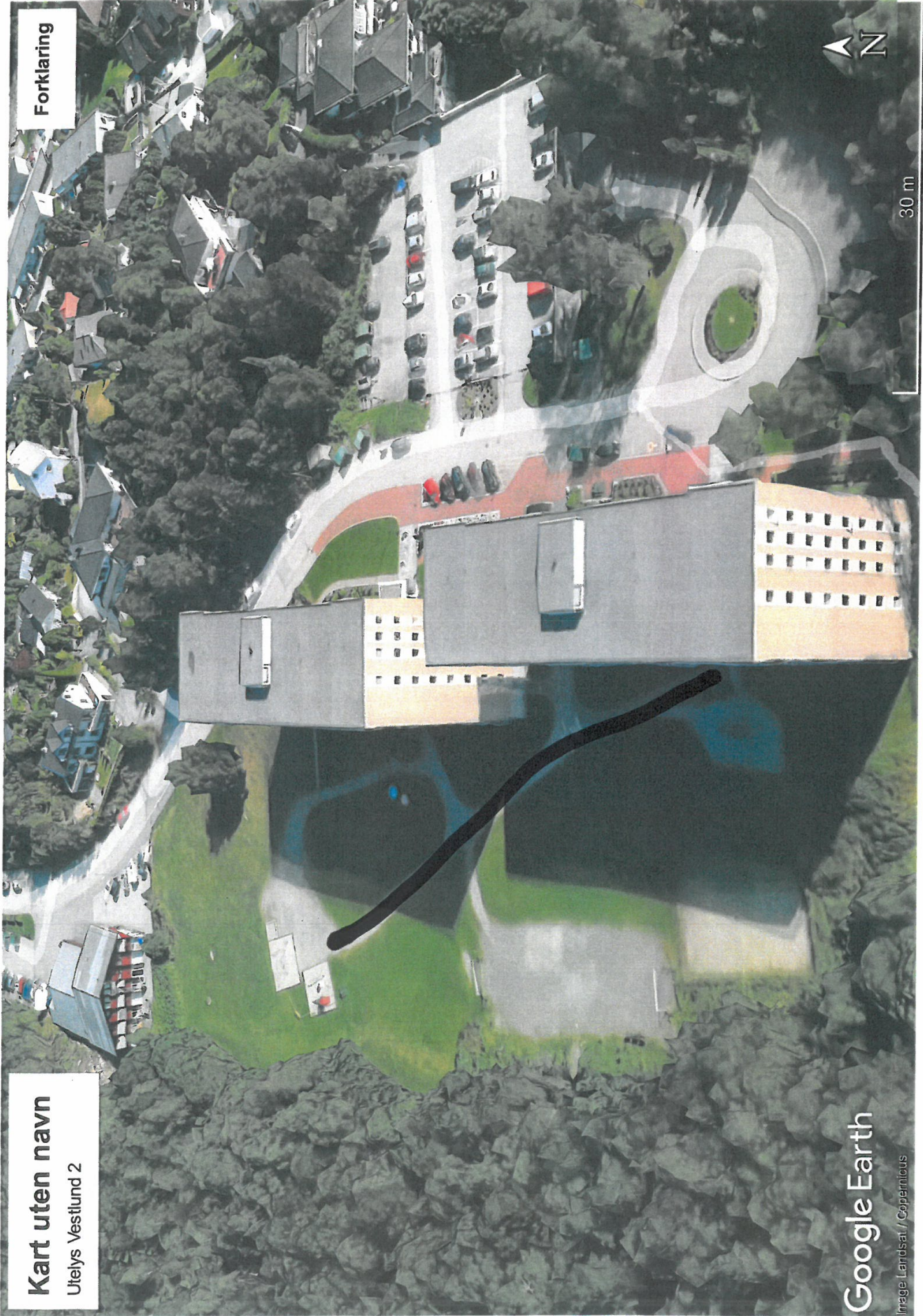
Tlf. 55 36 14 30 - Org.nr. 923 452 672 MVA



Kart uten navn

Utelys Vestlund 2

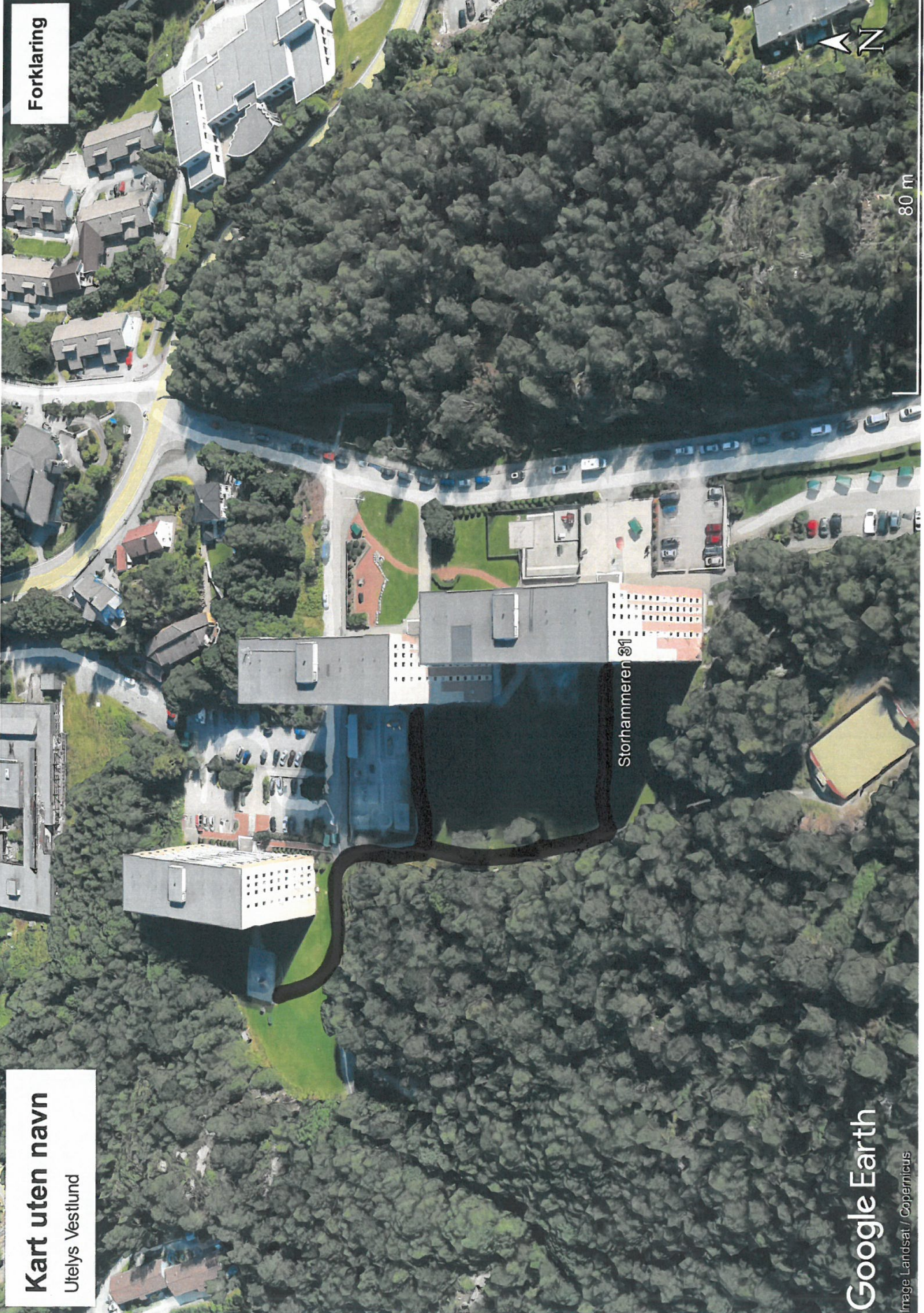
Forklaring



Google Earth

Image Landsat / Copernicus

30 m



Kart uten navn
Utelys Vestlund

Forklaring

Storhammeren 31

80 m

Google Earth

Image Landsat / Copernicus



O33 LED 1000 HF 840 1100MM BLACK

En robust og dekorativ pullert med armaturhus i press-støpt aluminium. Overflatebehandlet med polyester pulverlakk. Leveres med polykarbonat avdekning. Pullerten har silikonpakning, og alle skruer er i rustfritt stål.

| | |
|---------------|---------------|
| Artikkelnr | 8840663 |
| GTIN | 7020940381826 |
| Lagerkategori | C |



Tekniske spesifikasjoner

Generell

| | |
|-------------|------|
| Produktform | Rund |
|-------------|------|

Teknisk data

| | |
|---------------------------------------|-----|
| Minimum omgivelsestemperatur (°C) | -25 |
| Maksimal omgivelsestemperatur (Ta=°C) | 30 |
| IK klasse | 07 |
| IP klasse | 65 |
| Korrosjonsklasse | C4 |

Lystekniske data

| | |
|------------------------------|------|
| Lyskilde | LED |
| Lumen ut (lm) | 941 |
| Lumen/Watt (lm/W) | 35 |
| Fargetemperatur lyskilde (K) | 4000 |
| CRI | 80 |
| MacAdam trinn | 3 |

Driver / Ballast

| | |
|-----------------|----|
| Type LED driver | HF |
| Antall drivere | 1 |

Levetid

| | |
|---|--------|
| Medianlevetid LED L80 (EN62717) Ta25 (h) | 50 000 |
| Medianlevetid LED L70 (EN62717) MaxTa (h) | 50 000 |

Elektriske data

| | |
|--|-----|
| Spenning fra (V) | 220 |
| Spenning til (V) | 240 |
| Frekvens (Hz) | 50 |
| Maksimal frekvens (Hz) | 60 |
| Main Feed DC (V) Min | 180 |
| Main Feed DC (V) Max | 270 |
| Totalt effektforbruk (W) | 27 |
| Overspenningsvern (kV) | 4 |
| Antall armaturer på automatsikring 10A type B (80% belastning) | 31 |
| Antall armaturer på automatsikring 10A type C (80% belastning) | 53 |
| Antall armaturer på automatsikring 16A type B (80% belastning) | 50 |
| Antall armaturer på automatsikring 16A type C (80% belastning) | 85 |

Optikk

| | |
|--------------------------|--------------|
| Avdekningsmateriale | Polykarbonat |
| Material-detaljer skjerm | Klar |

Armaturhus

| | |
|-----------|-----------|
| Materiale | Aluminium |
| Farge | Svart |
| Fargenavn | Black |

Dimensjoner

| | |
|---------------|--------|
| Høyde (mm) | 1000 |
| Diameter (mm) | 180 |
| Nettvekt (kg) | 7,9304 |

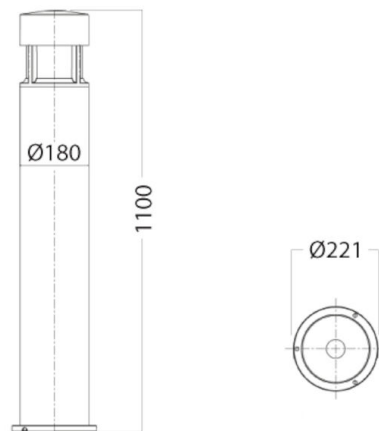
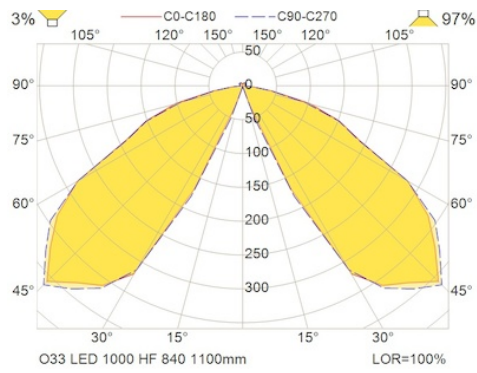
Montering

| | |
|-----------|-------------|
| Montering | Markmontert |
|-----------|-------------|

Logistikkdata

Nettovekt (kg) 7,9304

Illustrasjoner



5 ÅRS GARANTI

Glamox har 5 års garanti mot produksjons- og materialfeil på alle produkter merket Glamox, Luxo, Luxonic og ES-System. Forutsatt at betingelsene nedenfor er oppfylt, vil Glamox enten reparere installerte produkter, eller erstatte med nye produkter.

Denne garantien er gyldig fra fakturadato og gjelder for produksjons- og materialfeil dersom produktene har blitt brukt/installert:

- Utelukkende i samsvar med produktets tiltenkte formål og anvendelsespesifikasjoner.
- Innenfor den angitte operative rammen, f.eks. miljø.
- Med strømforsyning innenfor det angitte området, dvs. spenning, strøm og frekvens.
- På en profesjonell og lovlig måte og i samsvar med produktdatablad, service- og brukermanualer.

Garantien dekker ikke:

- Noen form for følgeskader.
- Feil som skyldes eksponering for ekstreme forhold, f.eks. torden, lyn, vanninntrengning, brann, dårlig ventilasjon eller andre forhold utenfor Glamox sin kontroll.
- Deler som må byttes ut på grunn av normal slitasje, f.eks. utbyttbare lyskilder, startere og batterier.
- Feil grunnet kompatibilitetsproblemer mellom produktene, installasjons- og integrasjonsmiljøet, f.eks. kontrollsystem og strømforsyning.
- Produkter som har blitt endret eller reparert av uautorisert personell.
- Normale vedlikeholds- og reparasjonsproblemer.



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vestlund Borettslag onsdag 14.06.2023 kl. 18:00 - Auditoriet på VID Vitenskapelige Høgskole, Betanien Bergen, Vestlundveien 19, 5145 Fyllingsdalen .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

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

Vedtak:

Fra andelseierne møtte 46, i tillegg ble det fremlagt 8 fullmakter, hvilket utgjorde totalt 54 stemmer til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden tas til godkjenning.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Som møteleder ble Vestbos representant, Inger-Lise Oen Hellesund Sæle, foreslått.

Vedtak:

Som møteleder ble Inger-Lise Oen Hellesund Sæle valgt.

1.4 Valg av referent

Som referent ble møteleder foreslått.

Vedtak:

Som referent ble Inger-Lise Oen Hellesund Sæle valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Som protokollvitne ble Svein Johannesen valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Det velges et tellekorps blant de fremmøtte.

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt:

Kim André Stene, Karin Jensen og Wenche Hagen.

2. Årsberetning 2022

Årsberetning for 2022 er vedlagt innkallingen. Årsberetningen ble gjennomgått for generalforsamlingen og det ble gitt anledning til å stille spørsmål.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2022/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for regnskapsåret 2022 ble godkjent.

Revisors beretning var en ren beretning.

Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Styret foreslår at honoraret økes med utgangspunkt i konsumprisindeksen (5,2%) og at honoraret etter dette settes til kr. 421.000.- til fordeling blant styrets medlemmer.

Det ble foreslått fra salen at styrehonoraret holdes uendret på kr. 400.000.-

Det ble etter dette holdt avstemming i saken.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 421.000.- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Tove Wolf og Svein Erik Mjeldheim er på valg. Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Valgkomiteen har innstilt både Tove Wolf og Svein Erik Mjeldheim gjenvalgt for to år.

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Vedtak:

Som styremedlemmer for to år ble Tove Wolf og Svein Erik Mjeldheim valgt.

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene Ingvild Riana Stautland (ønsker gjenvalg) og Eirin Aga (ønsker ikke gjenvalg) er på valg. Valgkomiteen har innstilt Ingvild Riana Stautland gjenvalgt og har innstilt Stela P. Matthiesen valgt som nytt varamedlem. Varamedlemmer velges for ett år om gangen.

Vedtak:

Som varamedlemmer for ett år ble Ingvild Riana Stautland og Stela P. Matthiesen valgt.

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Ole Petter Sæbø styreleder valgt for 2 år i 2022

Viggo Sogn styremedlem valgt for 2 år i 2022

Tove Wolf styremedlem valgt for 2 år i 2023

Svein Erik Mjeldheim styremedlem valgt for 2 år i 2023

Inger-Lise Oen Hellesund Sæle, styremedlem oppnevnt av Vestbo

Ingvild Riana Stautland varamedlem valgt for 1 år i 2023

Stela Matthiesen varamedlem valgt for 1 år i 2023

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har foregående periode bestått av Håvard G. Frøysa, Atle Botnedal og Chaitanya Eddula. Valgkomiteen bør bestå av tre medlemmer med to varamedlemmer.

Håvard G. Frøysa og Chaitanya Eddula ønsker gjenvalg. Valgkomiteen har ikke lyktes i å finne flere kandidater.

Vedtak:

Følgende ble valgt som valgkomite for 1 år:

Håvard G. Frøysa, Chaitanya Eddula, Paloma Farlora med varamedlem Kim André Stene.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

For Vestlund Borettslag skal det derfor velges fire delegater med fire varadelegater.

Valgkomiteen har innstilt Ole Petter Sæbø, Viggo Sogn, Tove Wolf og Svein Erik Mjeldheim valgt som delegater, og Ingvild Riana Stautland og Stela P. Matthiesen valgt som varadelegater.

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Ole Petter Sæbø, Viggo Sogn, Tove Wolf og Svein Erik Mjeldheim, med varadelegatene Ingvild Riana Stautland og Stela P. Matthiesen.

7. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet**7.1 Balkongnett - innmeldt sak fra Bjarne Lysberg**

Lysberg skriver følgende:

"Vi ønsker å adressere på årets generalforsamling ulempene for beboere som har fått montert gitter over sine balkonger.

Hvor lenge tenker styret at disse skal være der og hvorfor blir ikke beboere som er berørt kompensert på noen måte for at balkongens funksjonalitet og komfort har blitt vesentlig

endret med tanke på reduksjon i soltimer og økt tilkomst av regn.

Balkong kan feks ikke benyttes som tørkealtan ved nedbør.

Det er en kjent sak at majoriteten av beboere som er berørt av denne fasadeendringen ved flere anledninger uttrykt sin misnøye og sågar kommet med forslag til tiltak som feks "montere gitter lavere"

Styrets innstilling:

Styret anbefaler ikke generalforsamlingen å fjerne eller endre betongnettenes plassering. Disse er å betrakte som en midlertidig løsning. Styret anbefaler at derfor generalforsamlingen tar saken til orientering.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

7.2 Belysning av uteområder

På den ordinære generalforsamlingen i 2022 ble det fremlagt sak om etablering av lys langs gangvei ved Storhammaren på baksiden av blokkene. Generalforsamlingen tok saken til orientering og anmodet styret om å jobbe videre med saken, herunder å innhente et bedre tilbudsgrunnlag som viser hvordan belysning er planlagt utført og om det vil medføre lysforurensing for noen av leilighetene.

Styret har innhentet revidert tilbud fra AS Data Elektriske på levering og montering av 38 stk lyspulleter (Glamox) med fundamenter Totalpris inkl. mva er kr. 994.600.-

Tilbudet er vedlagt sammen med tekniske spesifikasjoner, garanti og kartskisser som viser hvor lysene er planlagt etablert, samt bilde av aktuelle lyspulleter.

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme for at det blir etablert parkbelysning langs gangveien i form av lyspulleter og gir styret fullmakt til å forestå avtalen.

Vedtak:

Etter skriftlig avstemming var det 49 stemmer mot styrets innstilling og 3 stemmer for, forslag om å etablere parkbelysning ble dermed ikke vedtatt.

7.3 Orientering om utvikling av Vestlundveien

Vestlundveien er en stor eiendom der Betaniens virksomheter ligger i dag. Betanien eier eiendommen og har inngått et samarbeid med Vestbo for å utvikle deler av eiendommen til boligformål med ønske om å bidra til en bærekraftig utvikling av samfunnet og være i tjeneste for mennesker.

Se for øvrig www.vestlundveien.no for mer informasjon om utviklingen.

Per Martin Knudsen, adm.dir. i Betanien, vil delta på generalforsamlingen og orientere om prosjektet.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

7.4 Orientering om eventuelt tomtsalg i forbindelse med rehabilitering av fasader

Vestlund Borettslag består av 5 blokker og omfatter 306 leiligheter, Utearealene er større gressområder med noe lekeareal og ballbinge. Resterende areal for eiendommen er to høydedrag dekket av blandingsskog. Tvers gjennom eiendommen går veien Storhammaren, som har innkjøring fra Vestlundveien. Planområdet ligger sentralt i øvre Fyllingsdalen. Planlagt bebyggelse for planområder vil bli etablert i ytre fortettingssone og/eller byggesone.

I forbindelse med at eksisterende bygningsmasse i Vestlund Borettslag har behov for oppgradering, er det sett på mulighetene for å regulere og selge deler av eiendommen til Vestbo, hvilket vil gi et økonomisk tilskudd til kommende utbedringer.

Det er viktig at generalforsamlingen merker seg at det per i dag ikke er konkrete planer for salg, men at mulighetene undersøkes ved at Vestbo BBL som utbygger har bestilt veiledningsmøte hos Plan- og bygningsetaten.

Terje Trengereid fra Vestbo vil delta og orientere generalforsamlingen om dette prosjektet.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

7.5 Orientering om energikartlegging

I 2021 ble styret anmodet av generalforsamlingen om å igangsette et arbeid med å utrede ulike alternativer til fornying av blokkenes fasader og privataltaner. I denne forbindelse ble det iverksatt energikartlegging i samarbeid med Vestbo hvor det skulle kartlegges dagens forbruk av energi og gi forslag på ulike tiltak som kan redusere forbruket av energi.

Eviny har gjennomført kartlegging av ENØK-tiltak og andre energiløsninger mot Vestlund Borettslag i form av en rapport. Tiltakene som vurderes er blant annet klimaskall, baderomsrehabilitering, ventilasjon og varmeanlegg.

Per Steinar Nilsen fra Vestbo deltar på generalforsamlingen og orienterer om rapporten og tiltakene.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

Generalforsamlingen ble etter dette hevet.

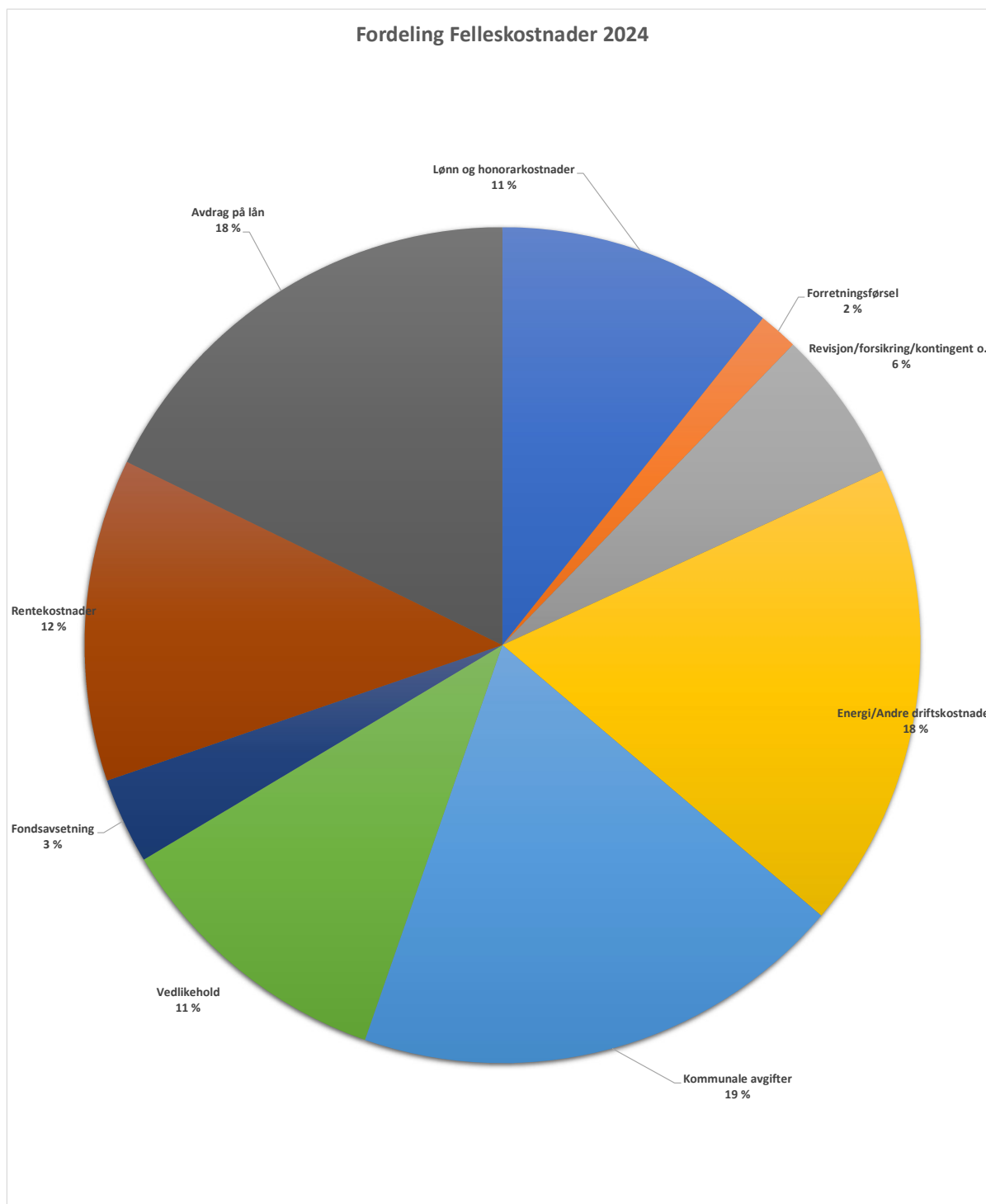
Protokoll for Vestlund Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|----------------|-----------------------------------|------------|
| Møteleder | Inger-Lise Hellesund Sæle (sign.) | 15.06.2023 |
| Protokollvitne | Svein Johannesen (sign.) | 15.06.2023 |

49 Vestlund Borettslag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 23/192/0/0
Utlistet 15. mars 2024

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) arealformålslater, hysynsoner, båndlegginger og 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 | Arealmerkнад | Inngår i rapporten |
|-----------|--------------|-----|-----------|-------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| 258968067 | Grunneiendom | 0 | Ja | 88 933,9 m ² | Usikker | - | Ja |

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

Reguleringsplaner på grunnen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|--------|----------|----------|--------|-------------|--------|--------------|
|--------|----------|----------|--------|-------------|--------|--------------|

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|---|-------------------------------|-------------|--------|--------------|
| 11800000 | 30 | FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL A | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 26.08.1970 | | 98,1 % |
| 11900000 | 30 | FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL F | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 06.08.1971 | | 0,7 % |
| 11900000 | 30 | FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL F | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 06.08.1971 | | 0,4 % |
| 4460000 | 30 | FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 178 MFL., FELT X OMRÅDE G 1 | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 07.07.1978 | | 0,4 % |
| 3830000 | 30 | FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL GI, GII OG FI | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 07.08.1973 | | 0,4 % |

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Ikrafttrådt |
|--------------------------|----------|--|-----------|-------------|
| 11520006 | 31 | FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 149/204 | 190030005 | 23.03.1990 |
| 3830007 | 31 | FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 40, FYLLINGSDALEN NEDRE | 190411206 | 02.11.1984 |
| 11800100 | 31 | FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 138, NEDRE FYLLINGEN | | 22.04.1974 |
| 3830005 | 31 | FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 60, BOLIGFELT X TOMTEAREAL GI-GII-FI | 200207813 | 11.06.2003 |
| 11800001 | 31 | FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 192 | 199715843 | 25.02.1999 |
| 3830004 | 31 | FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 23 OG 24, BOLIGFELT X, AREAL GI, GII OG FI | 200102198 | 30.04.2002 |
| 3830008 | 31 | FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 92, TOMTEAREAL, ENDRING | 199616783 | 20.02.1997 |

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 | Beskrivelse | Områdenavn | Dekningsgrad |
|----------|---------------|-----------------------------|----------------------|------------|--------------|
| 65270000 | 1 - Nåværende | 3001 - Grønnstruktur | Grønnstruktur | G | 58,8 % |
| 65270000 | 1 - Nåværende | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Øvrig byggesone | ØB | 21,6 % |
| 65270000 | 2 - Framtidig | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Ytre fortettingssone | Y | 19,6 % |

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssoenenavn | Beskrivelse | Dekningsgrad |
|----------|-----------------|------------------|---------------------|--------------|
| 65270000 | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 3,2 % |

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssoenenavn | Beskrivelse | Dekningsgrad |
|----------|-----------------|------------------|---------------------|--------------|
| 65270000 | KpStøySone | H210_3 | Vei støy - Rød sone | 1,6 % |

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|--------------------------|----------|--|------------|---------------------------|
| 11900001 | 31 | FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 178, SELJEDALEN | 3 | 190230006 |
| 11340000 | 30 | FYLLINGSDALEN. HOVEDÅREN TJØNNEN - LAUVÅSEN, REGULERINGSENDRING | 3 | - |
| 11880000 | 30 | FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL B OG VEI 930 | 3 | - |
| 7500000 | 30 | FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 19-222, SELJEDALEN | 3 | 190510850 |
| 60330000 | 35 | FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 222, VESTLUNDVEIEN 22 D, VESTLUND PARK | 3 | 200707407 |
| 11520000 | 30 | FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII | 3 | - |
| 71120000 | 35 | FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 230 MFL., VESTLUNDVEIEN | 1 | 202220725 |
| 11430000 | 30 | FYLLINGSDALEN. FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER, FRIAREALER M.V., SKOLETOMTER, KIRKE | 3 | - |
| 62030000 | 34 | FYLLINGSDALEN. GNR 22 MFL., KOLLEKTIVFELT OG SYKKELFRAMFØRING LANGS DEL AV HJALMAR BRANTINGS VEI OG FYLLINGSDALSVIEN | 5 | 201121008 |
| 18220000 | 30 | FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 172, 222 OG 301, DAG HAMMARSKJØLDS VEI 1 | 3 | 200411565 |
| 11860100 | 30 | FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 341, VESTLUNDVEIEN 23, STIFT. BETANIEN PSYKIATRIBYGG | 3 | 200107732 |
| 11860000 | 30 | FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL H | 3 | - |

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---------------|-------------|---------|---|--------------------------|------------|---------------------------|
| 23/126 | 139786394-2 | Tilbygg | Tomannsbolig, vertikaldelt | Igangsetningsstillatelse | 28.03.2023 | 202311741 |
| 23/365 | 9576304-4 | Påbygg | Enebolig | Rammetillatelse | 06.03.2024 | 202317643 |
| 25/455 | 301188980 | - | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | Rammetillatelse | 28.03.2023 | 202227014 |

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 15. mars 2024



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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningssetaten.

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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

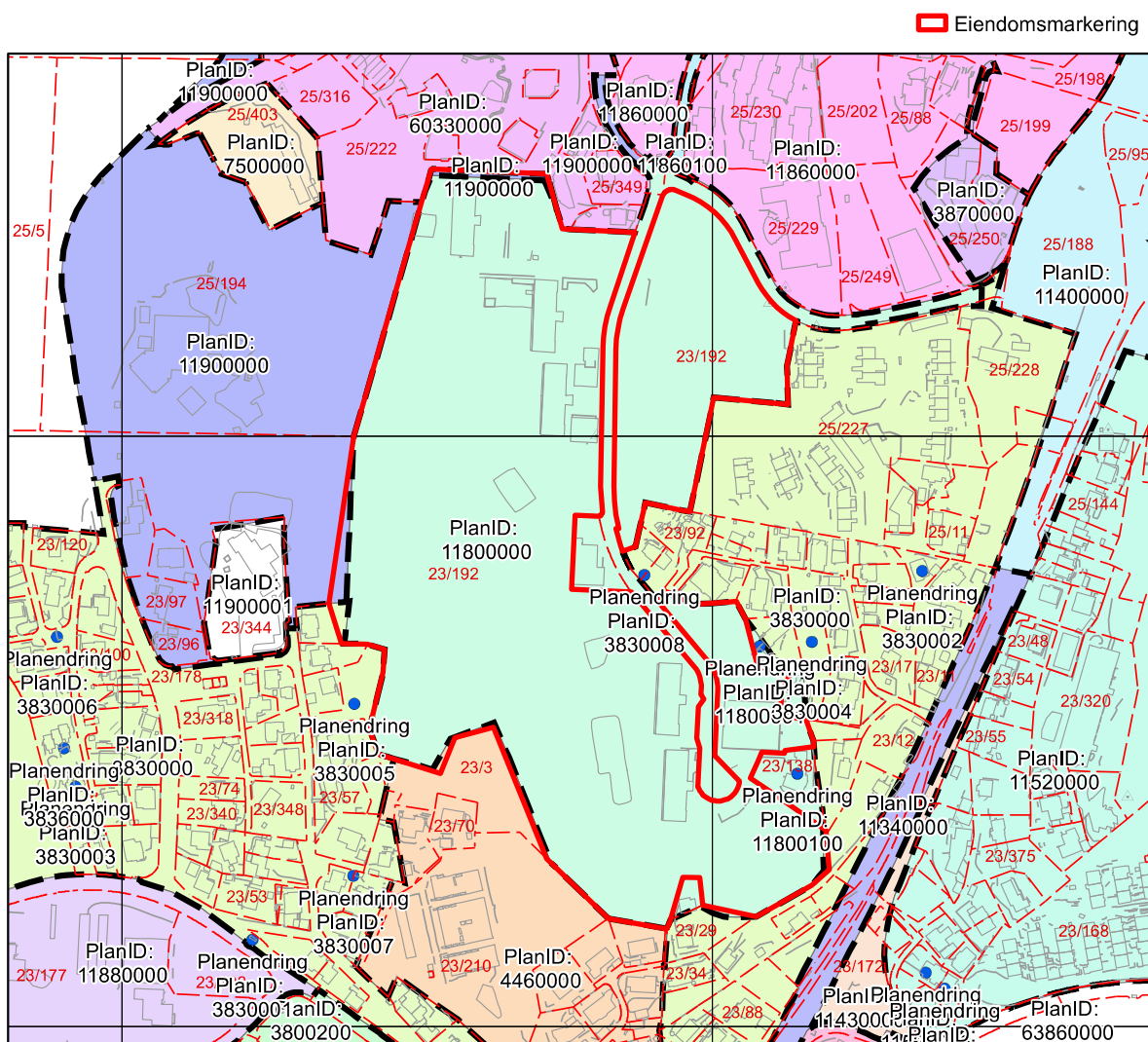
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

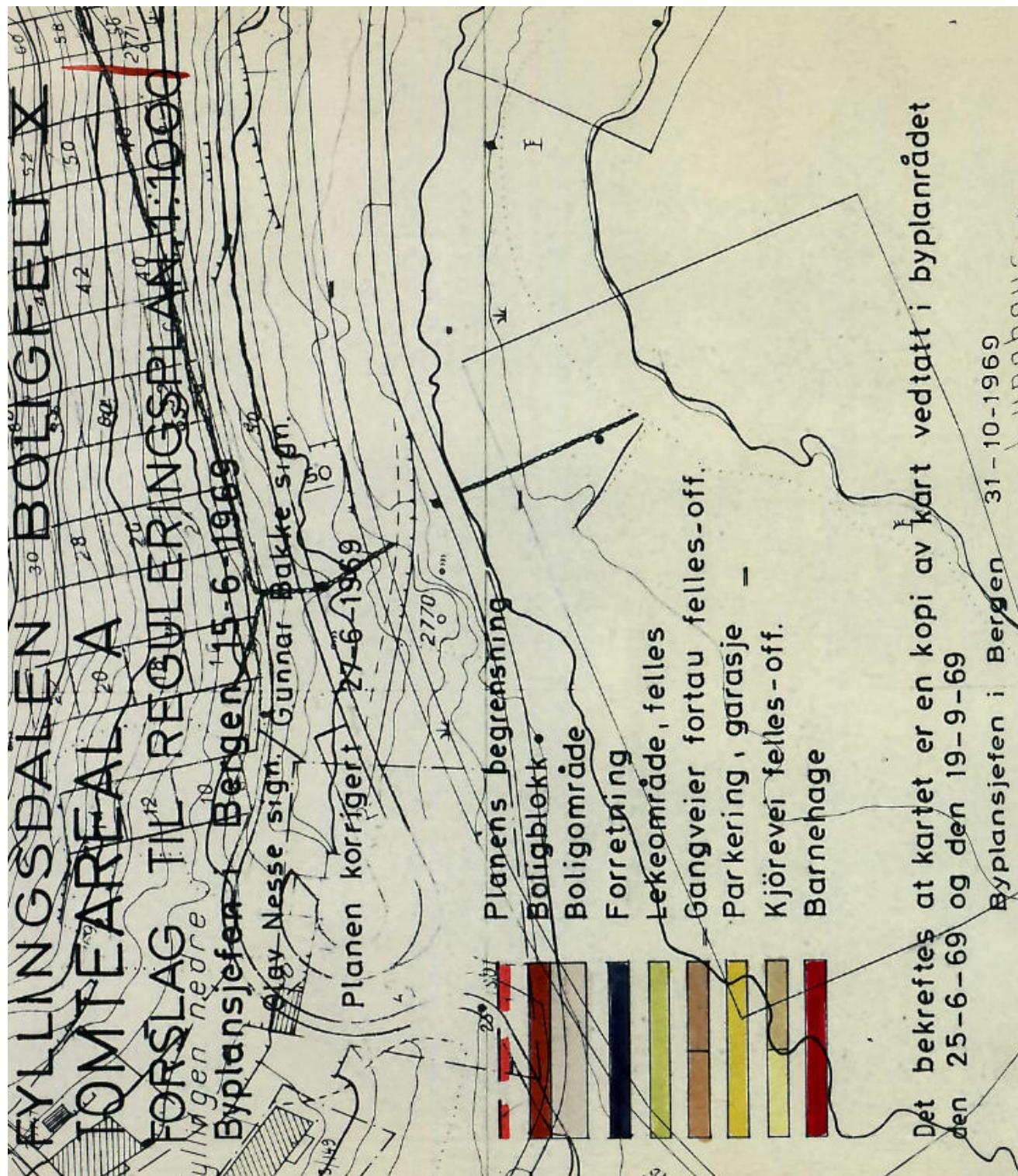
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/192/0/0
Dato: 15.03.2024 Adresse: Storhammeren 41 m.fl.



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
11800000, 11900000, 3830000, 4460000, 60330000







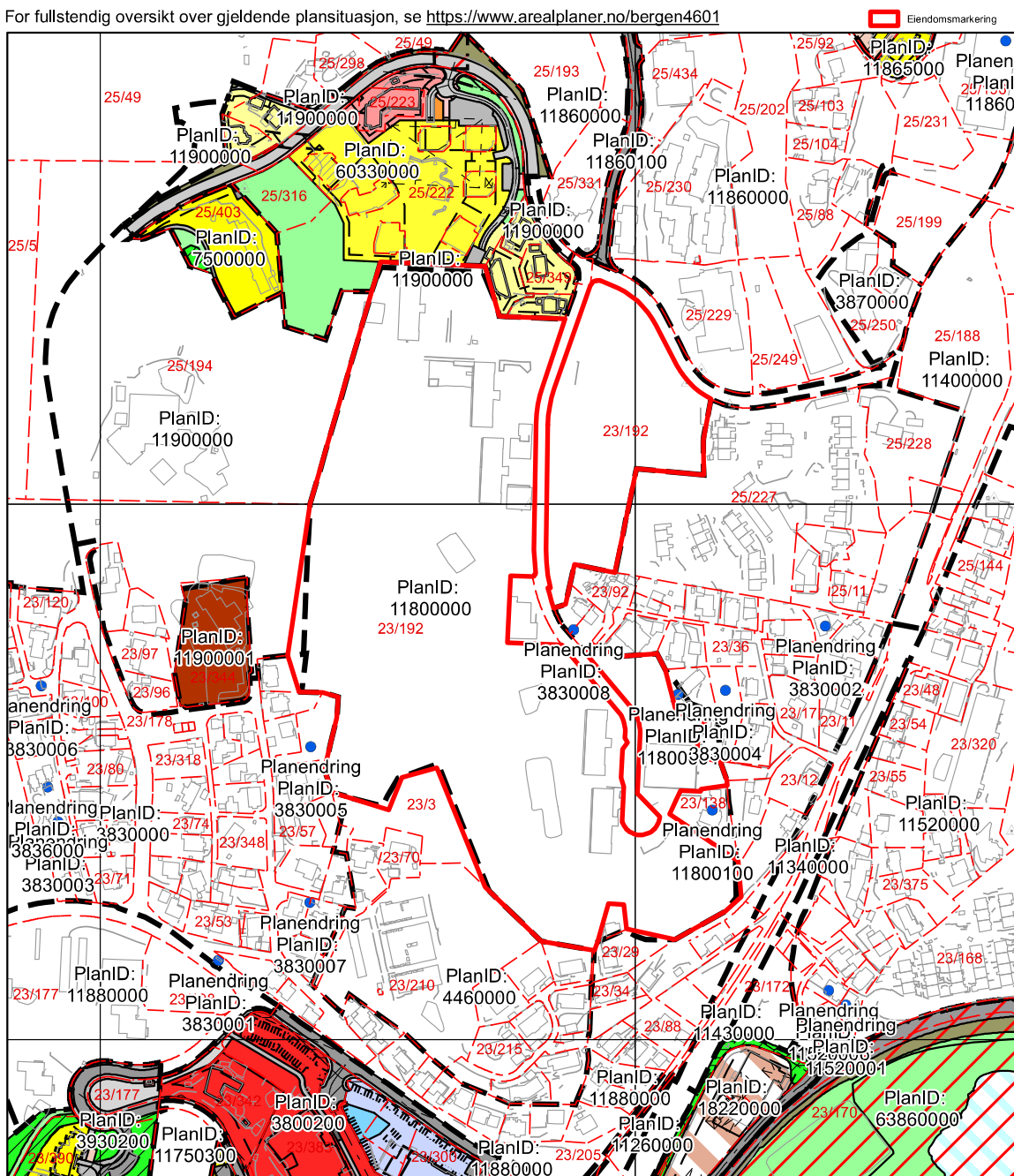
BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/192/0/0
Dato: 15.03.2024 Adresse: Storhammeren 41 m.fl.



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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1254 - Tunnel
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

- 640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

- Faresone
- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Områder for forretning
- Offentlig barnehage
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig barnehage
- Bensinstasjoner
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Annet trafikkområde
- Park
- Turveg
- Privat vei
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1163 - Institusjon
- 1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg

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

- 2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg



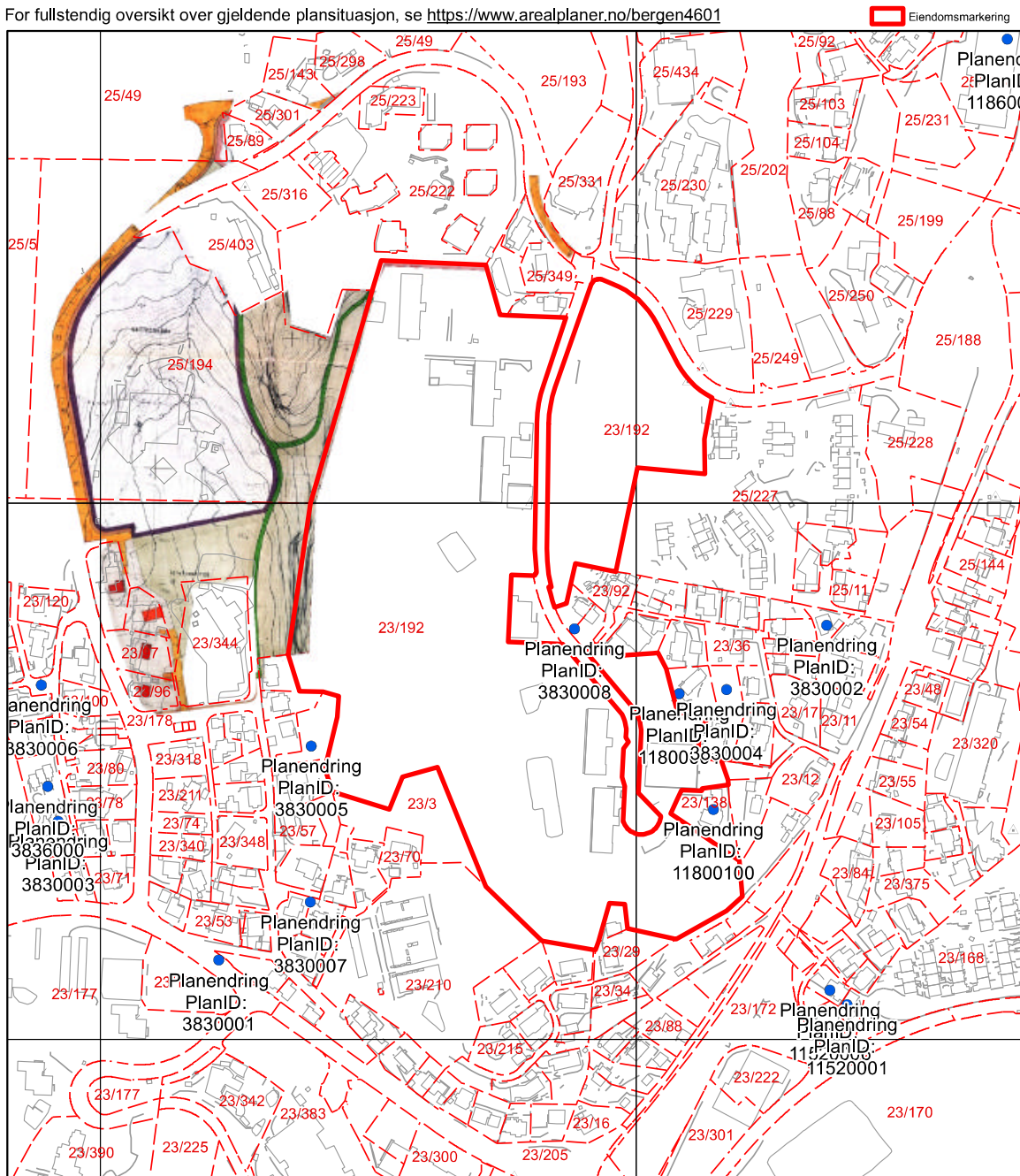
BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11900000
 Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
 Plan- og bygningssetaten
 Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/192/0/0
 Dato: 15.03.2024 Adresse: Storhammeren 41 m.fl.



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



FYLLINGSDALEN BOLIGFELT X. TOMTEAREAL F.

Forslag til reguleringsplan.

m=1:1000



Byplansjefen i Bergen 10-7 1970

Olav Nesse sign.

Fylkesm. i Bergen og Hordaland
10 AUG. 1971
Utbyggingsavdelinga



Planens begrensninglinje.



Bygeområde :

institusjoner



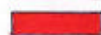
skole



boliger



Frittliggende småhus



Nåv. hus som beholdes

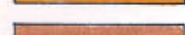
Trafikkområde :



Veier off./ felles.



Parkering / garasje/ felles.



Fortau/gangvei off.



Friområde :



Friareal off.



Turveier.

KOMM. DEP. TET.
0867 | 9.6.71
PL.

Fylkesm. i Bergen og Hordaland
14 MAI 1971
Utbyggingsavdelinga

Korreksjoner 15-12 1970.

Fd. 18^b/26.

Det bekreftes at planen er i samsvar med byplanrådets
vedtak av 13-11-70 og 18-12-70

Byplansjefen i Bergen 1. mars 1971

Olav Nesse

R.L.190

Bilag 2



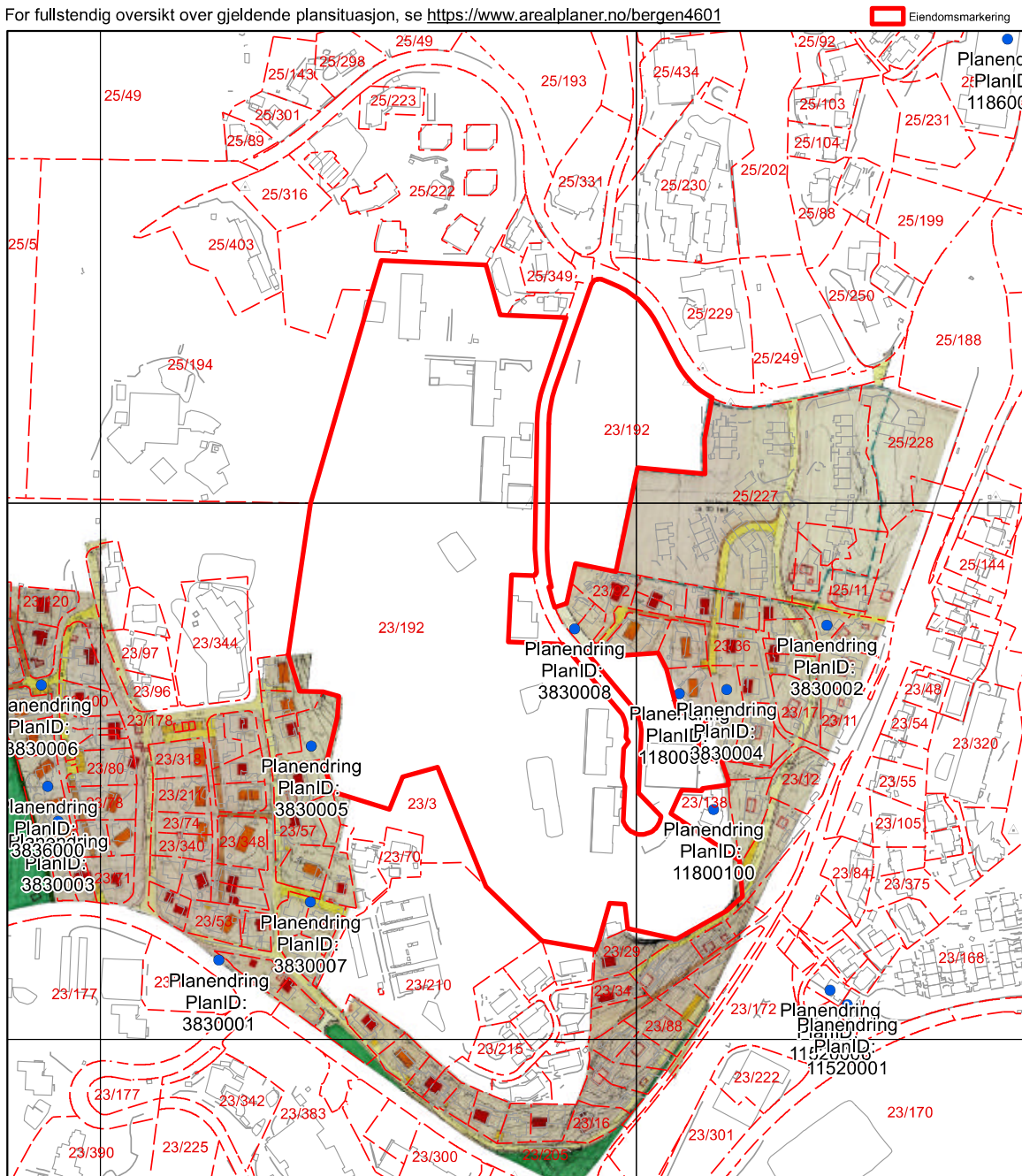
**BERGEN
KOMMUNE**

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3830000
 Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
 Plan- og bygningssetaten
 Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/192/0/0
 Dato: 15.03.2024 Adresse: Storhammeren 41 m.fl.



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



FYLLINGSDALEN BOLIGFELT X TOMTEAREAL GI-GII og FI






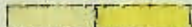







Forslag til reguleringsplan M=1:1000

Byplansjefen i Bergen 18-8 1969

Olav Nesse sign. Thor Møglestue sign.

Planen korrigert 29-1 1970 og 19-5-1971

Olav Nesse sign.

-  Planens begrensninglinje
- Bygeområder:
-  Bygeområde for boliger *isalt i støyen*
-  Tomteareal for rekkehus ca. 30 leit.
-  Frittliggende småhus
-  Nåværende bolighus som beholdes
- Trafikkområde:
-  Veier off/felles
-  Parkering/garasje/felles
-  Fortau/gangvei off/felles
- Friområde:
-  Friareal off.
-  Turveier
-  Byggetinje
-  Eiend. med protest
-  Eks. bebyggelse som bortreguleres

0762
PL.
29.3.73

Det bekreftes at planen er i samsvar med byplanråd
vedtak av 22-8-69, 13-2-69, 10-4-70, 4-6-71 og 27-8-71

Byplansjefen i Bergen

Korrigert 29 jan 1973

Byutviklingsseksjonen Reg. avd.

Olav Nesse

Fylkesmannen i Nordland
22 FEB. 1973
Byutviklingsseksjonen

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSDIV.



BERGEN
KOMMUNE

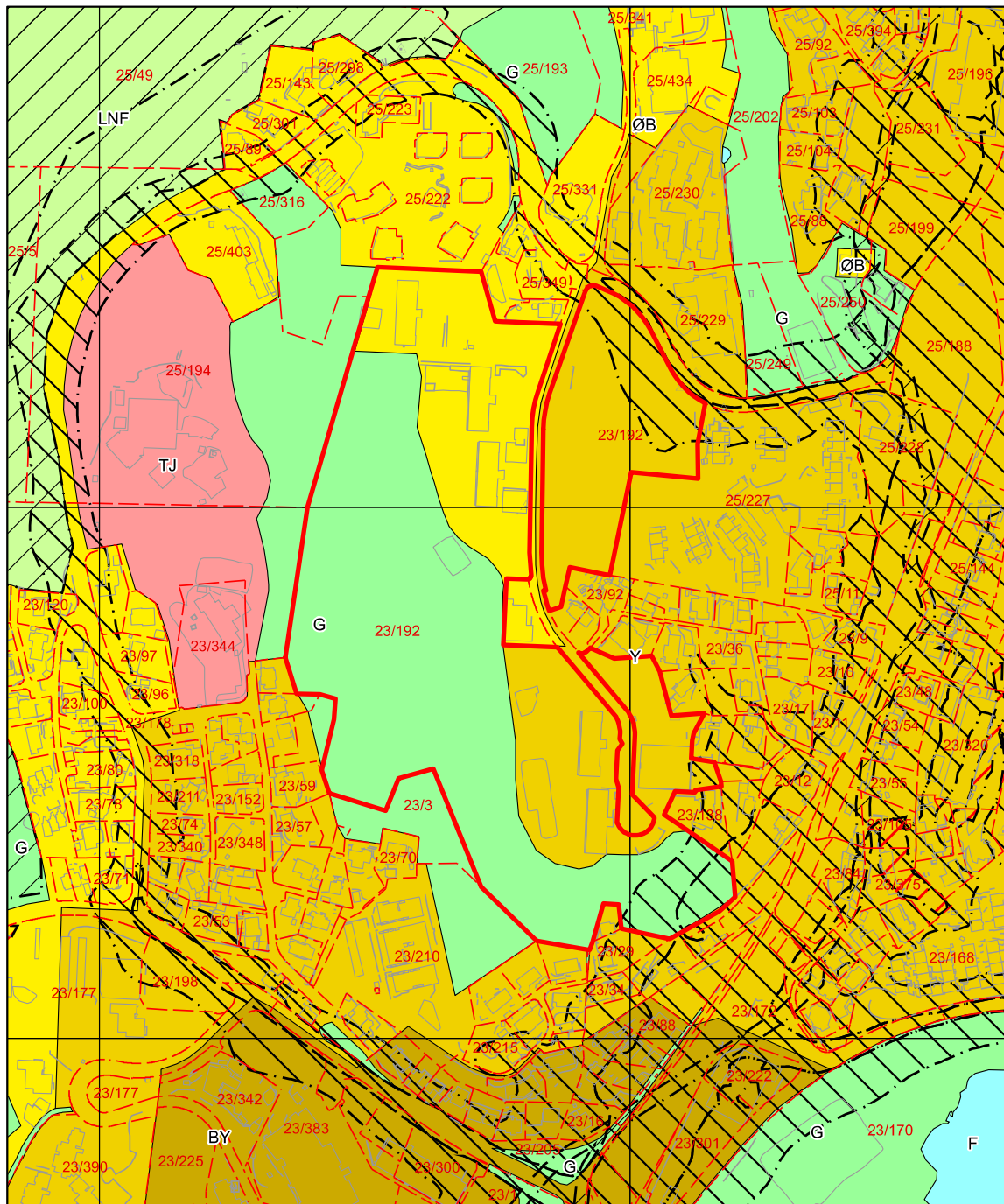
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/192/0/0
Dato: 15.03.2024 Adresse: Storhammeren 41 m.fl.

















For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arenalplaner.no/bergen4601>

Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan

| | | |
|---|--------------------------|--|
|  | Arealformålgrense | KPA2018 Arealformål |
|  | Angitthensyn friluftsliv |  Byfortettingssone |
|  | Angitthensyn kulturmiljø |  Ytre fortettingssone |
|  | Angitthensyn naturmiljø |  Øvrig byggesone |
|  | Faresone |  Tjenesteyting |
|  | Støysone gul |  Grønnstruktur |
|  | Støysone rød |  LNF |
| | |  Friluftsområder |



BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER

Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
byggesak@bergen.kommune.no

IKOR

Osvald Jørs AS
J.Berentsensvei 4
5161 LAKSEVÅG

| | | | | |
|------------|---------------|---------------------|----------|------------|
| Deres ref. | Deres brev av | Vår ref. | Emnekode | Dato |
| | | 200508880/5 JOFO | BYG-5210 | 21.08.2006 |

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1

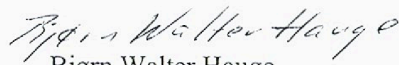
Eiendom : Gnr 23 Bnr 192
Tiltakets adresse : STORHAMMEREN 11 og 41
Tiltakets art : Installering Rør / Ledninger
Tiltakshaver : Vestlund BI

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker mottatt Etat for byggesak og private planer 20.04.2006.

I den mottatte sluttokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200508880.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen


Bjørn Walter Hauge
seksjonsleder


John Follevaag
saksbehandler

Kopi:
Vestlund BI, Storhammeren 31, 5145 Fyllingsdalen

Vestlandske Boligbyggelag
Postboks 2935
5011 BERGEN.

IF/AM
Arkiv 503.1

14.2.1974.

Ad: VESTLUND BORETTSLAG, VEI 928 NR. 41. GNR.23, BNR. 192.

I henhold til Deres søknad av 8.2. d.å. gis herved
midlertidig brukstillatelse for Vei 928 nr. 41, gnr. 23,
bnr. 192, Vestlund Borettslag i Fyllingsdalen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

M. Sletten
M. Sletten
Bygn.insp.



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

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 eignedom (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, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Storhammeren 41
5145 FYLLINGSDALEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tarek André Bergfjord**Oppdragsnummer:** 1505240201**Telefon:** 466 36 255
E-post: tarek.bergfjord@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik: 14.06.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre