



aktiv.

Storhammeren 41, 5145 FYLLINGSDALEN

**Romslig & praktisk 3-roms leil. m/
sentral beliggenhet i
Fyllingsdalen. Balkong & heis.
Parkering*. Ingen forkjøpsrett!**



Eiendomsmeglerfullmektig

Ola M. Øverland

Mobil 958 43 641

E-post ola.overland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 173 944,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 465 294,-
Felleskostn.: Kr 6 095,-
Selger: Arild Espenes

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 83/88 kvm
Tomtstr.: 106025.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 192
Andelsnr.: 219
Oppdragsnr.: 1505250192

Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/Ola Øverland og Tobias Nordahl-Pedersen har den store 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.

Kort fortalt:

Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift

Lun og usjenert balkong på 11m²

God lagringsplass

Spotter i himling

2 romslige soverom

Praktisk og romslig planløsning

Tv og internett inkludert

Gode parkeringsmuligheter

Rolig og tilbaketrukket område, samt nærhet til "alt"

Leiligheten inneholder:

Entré, gang, to soverom, innvendig bod, bad, toalett, kjøkken, stue.

Hjertelig velkommen på visning - husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	26
Egenerklæring	47
Nabolagsprofil	134
Budskjema	143

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 88 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m²

2. etasje

BRA-i: 83 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

106025.1 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiendom for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

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, samt Bybanen linje 2 som tar deg til Bergen Sentrum.

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.

Alt i alt er dette et sentralt og godt sted å bo.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, etasjeskiller og skillevegger mellom leiligheter av betong. Yttervegg konstruksjoner over antatt som isolert bindingsverk kledd med fasadeplater, Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Membran, tettesjikt og sluk

Avvik: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Det anbefales videre bruk av tett dusjkabinett. Badet vil kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden med bruk av tett dusjkabinett.

Radonsikring

Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Laminat i entre, gang, innvendig bod, toalett og begge soverom, Fliser på bad og i gang ved oppbevaring av jakker og sko. Parkett på øvrige rom (kjøkken og stue).

Vegg og himling: Fliser på vegger på bad, slett platekledning på øvrige vegger med innspill av noen spileplater. Slett platekledd himling og betong tak.

Entré: En lys og innbydende entré ønsker deg velkommen inn, og leder videre til gangen hvor det er god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. For ytterligere lagringsbehov disponerer leiligheten en ekstern bod i kjelleren, målt til ca. 5 kvm. I tillegg er det en praktisk, skjult bod like ved stuen, elegant integrert med spilekledning – med plass til blant annet fryseskap og ekstra oppbevaring.

Stue og kjøkken: Stuen er romslig og gir gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys, og spotter i himlingen skaper en lun og moderne atmosfære. Fra stuen er det utgang til en koselig balkong med god plass til utemøbler, grill og beplantning – et trivelig sted å nyte varme dager.

Vi beveger oss videre til kjøkkenet. Lys kjøkkeninnredning fra IKEA med folierte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som ventilator, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. En liten kjøkkenøy gir både ekstra arbeidsflate og en praktisk spiseplass. Det er godt med skap- og benkeplass, som gir funksjonelle løsninger for matlaging og oppbevaring.

Soverom: Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet ligger i tilknytning til badet og har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Det andre soverommet passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har plass til seng, nattbord og skap etter behov.

Bad: Badet er helfliset og har en praktisk og funksjonell innredning. Det inneholder dusjkabinett, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin med både kran og avløp. Leiligheten har også et eget toalettrom, praktisk når man har gjester på besøk.

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.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

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 3 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 815 129

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 260 516

Formuesverdi sekundær år

2023

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

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Tv, internett, felles byggforsikring, strøm i fellesarealer, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 095

Andel Fellesgjeld

Kr 173 944

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

18.06.2025

Andel fellesformue

Kr 45 319

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vestlund Borettslag

Organisasjonsnummer

953607786

Andelsnummer

219

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 18.06.2025: 2.73% pa.

Antall terminer til innfrielse: 15

Saldo per 18.06.2025: 7 155 505

Andel av saldo: 22 094

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 18.06.2025: 2.58% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22

Saldo per 18.06.2025: 6 383 709

Andel av saldo: 19 711

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 18.06.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 115

Saldo per 18.06.2025: 42 795 881

Andel av saldo: 132 140

Første termin/første 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

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 192 i Bergen kommune. Andelsnr. 219 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.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen følger kommuneplan med formål grønnstruktur, øvrig byggesone og framtidig byfortettingssone.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 11800000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL A

Dekningsgrad: 98,1 %

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Arealformål: 3001 - Grønnstruktur

Beskrivelse: Grønnstruktur G

Dekningsgrad: 58,8 %

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Øvrig byggesone ØB

Dekningsgrad: 21,6 %

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg (framtidig)

Beskrivelse: Ytre fortettingssone Y

Dekningsgrad: 19,6 %

Hensynssoner – Gul støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000
Hensynssonenavn: H220_3
Beskrivelse: Vei støy – gul sone
Dekningsgrad: 3,2 %

Hensynssoner – Rød støy i kommuneplanen
PlanID: 65270000
Hensynssonenavn: H210_3
Beskrivelse: Vei støy – rød sone
Dekningsgrad: 1,6 %

Kommunedelplaner under arbeid
PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Saksnummer: 202417461
Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID: 11900001
Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 178, SELJEDALEN
Planstatus: 3 – Endelig vedtatt
Saksnr: 190230006

PlanID: 60330000
Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 222, VESTLUNDVEIEN 22 D, VESTLUND
PARK
Planstatus: 3 – Endelig vedtatt
Saksnr: 200707407

PlanID: 11880000
Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL B OG VEI 930
Planstatus: 3 – Endelig vedtatt

PlanID: 11520000
Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII
Planstatus: 3 – Endelig vedtatt

PlanID: 71120000
Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 230 MFL., VESTLUNDVEIEN 1
Planstatus: 3 – Endelig vedtatt
Saksnr: 202220725

PlanID: 11430000
Plannavn: FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER, FRIAREALER M.V., SKOLETOMTER,

KIRKE

Planstatus: 3 – Endelig vedtatt

PlanID: 18220000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 172, 222 OG 301, DAG HAMMARSKJÖLDS
VEI 1

Planstatus: 3 – Endelig vedtatt

Saksnr: 200411565

PlanID: 11860100

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 341, VESTLUNDVEIEN 23, STIFT. BETANIEN
PSYKIATRIBYGG

Planstatus: 3 – Endelig vedtatt

Saksnr: 200107732

PlanID: 11860000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL H

Planstatus: 3 – Endelig vedtatt

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom: 23/365

Bygningstype: Enebolig

Endring: Påbygg

Status: Rammetillatelse

Dato: 06.03.2024

Saksnr: 202317643

Eiendom: 25/455

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Status: Rammetillatelse

Dato: 28.03.2023

Saksnr: 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. Dette kan ha betydning for behandling av plan- og byggesaker, og medføre krav om utredning og eventuelle avbøtende tiltak.

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 bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

173 944 (Andel av fellesgjeld)

3 463 944 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 465 294 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 473 194 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 475 994 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Vederlag: 40 000,-
Grunnpakke: 15 000,-
Markedspakke: 20 000,-
Oppgjørshonorar: 8 000,-
Tilretteleggingsgebyr: 14 900,-
Visninger/overtagelse: 2 500,-

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistå av

Ola M. Øverland
Eiendomsmeglerfullmektig

ola.overland@aktiv.no
Tlf: 958 43 641

Tobias Nordahl-Pedersen
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner
tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no
Tlf: 473 31 530

Oppdragstaker

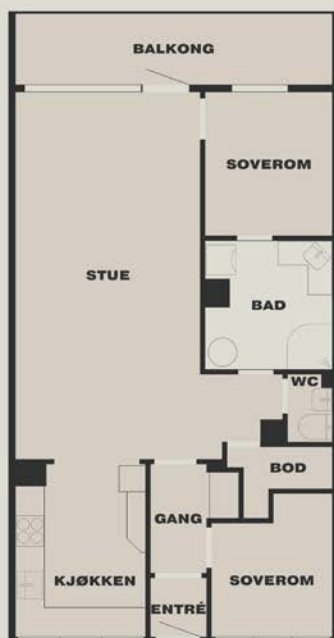
Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

30.06.2025

PLANTEGNING

STORHAMMEREN 41



FLINT.

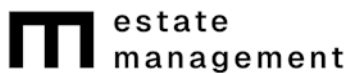
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Storhammeren 41
5145 FYLLINGSDALEN
4601/23/0/192/219/0

Rapportdato

27.06.2025

TG 0		1
TG 1		7
TG 2		2
TG 3		0
TG IU		0

STORHAMMEREN 41 - 4601/23/0/192/219/0

Befaring utført den 19.06.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

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.



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, 2007.

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. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

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

STORHAMMEREN 41 - 4601/23/0/192/219/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

STORHAMMEREN 41 - 4601/23/0/192/219/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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.

STORHAMMEREN 41 - 4601/23/0/192/219/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Storhammeren 41 , 5145, FYLLINGSDALEN

Matrikkel: 4601/23/0/192/219/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1973 Kilde: PropCloud

Tomt: 106 025.10 m²

Hjemmelshaver(e): Arild Espenes

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, etasjeskiller og skillevegger mellom leiligheter av betong. Yttervegg konstruksjoner over antatt som isolert bindingsverk kledd med fasadeplater, Vinduer med isolerglass i malte trekramer.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Leiligheten ble pusset opp i perioden 2007–2008. I denne forbindelse ble bad og kjøkken oppgradert, nye gulv lagt, vegger fornyet, og himlingen lektet ned og kledd med plater.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

STORHAMMEREN 41 - 4601/23/0/192/219/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

H0206			
Primærrom 81 m ²	Sekundærrom 2 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 83 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Entre, gang, to soverom, bad, toalett, kjøkken, stue.		Beskrivelse sekundærrom Innvendig bod (2.45m2)	

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

H0206			
BRA-i 83 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)	
BRA 83 m ²	

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som benyttes av selger er ikke oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. - Kjellerbod på 5m²

STORHAMMEREN 41 - 4601/23/0/192/219/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

2

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Radonsikring: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Bad - 7.7m² - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Det anbefales videre bruk av tett dusjkabinett. Badet vil kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden med bruk av tett dusjkabinett.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3**0**

Bygningsdeler med TG IU

TG IU**1**

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

STORHAMMEREN 41 - 4601723/07-92/219/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

**Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong på 11m2 med tilkomst fra stue.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.
Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

STORHAMMEREN 41 - 4601/23/0/192/219/0

Bilde



STORHAMMEREN 41 - 4601/23/0/192/219/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet ble renoverert i 2007/2008

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll av våtrommets fall med laser. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall, det er etablert oppkant på over 25mm i dør åpning. Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

 Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om 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. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjonen.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Det anbefales videre bruk av tett dusjkabinett. Badet vil kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden med bruk av tett dusjkabinett.

Levetid:

! Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført måling mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Måling er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

STORHAMMEREN 41 - 4601/23/0/192/219/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom i inspeksjonsluke. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

STORHAMMEREN 41 - 4601/23/0/192/219/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:**Bilde**

STORHAMMEREN 41 - 4601/23/0/192/219/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk.

Generell beskrivelse av innredning

IKEA kjøkken fra 2008, folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ventilator, Stekeovn, Platetopp, Oppvaskmaskin

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

STORHAMMEREN 41 - 4601/23/0/192/219/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken i 2007/2008

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Berederen er datert Uke28/2008 og rommer 200 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Bilde



STORHAMMEREN 41 - 4601/23/0/192/219/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er plassert i felles gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Selger opplyser om at anlegget er oppgradert i forbindelse med oppussing av leiligheten i 2007/2008

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Samsvarserklæring er ikke fremlagt eller plassert i skapet. Dette bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilde



10

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste sløkkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste sløkkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja

Bilde



Overflater gulv

Fliser i entre, på bad og toalett, laminat i mellom gang og bod. Parkett på øvrige rom.

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, slett platekledning på øvrige vegger med innspill av noen spileplater. Slett platekledd himling og betong tak.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250192	

Selger 1 navn
Arild Espenes

Gateadresse	
Storhammeren 41	

Poststed	Postnr
FYLLINGSDALEN	5145

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1505250192

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Fikk hjelp av en venn med fagbrev.
Arbeid utført av	-

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skiftet alle sikringer, stikkontakter og spotter i tak.
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

Beskrivelse	Ja, i regi av brl.
-------------	--------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250192

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arild Espenes	716c80c741b004c4f93c8 6523a2456f08b651dd9	18.06.2025 16:27:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250192

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

Innkalling til
Generalforsamling
Vestlund Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Vestlund Borettslag

Andelseierne i Vestlund Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling torsdag 30.05.2024. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Møtested er ikke fastsatt.

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 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Endring av vedtektene

- 5.1 Pkt. 3-2 (3) om bruksoverlating
- 5.2 Pkt. 7-1 (4) om styrets sammensetning
- 5.3 Pkt. 8-4 om hvilke saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av styremedlemmer
- 6.3 Valg av varamedlemmer
- 6.4 Styrets sammensetning etter valget
- 6.5 Valg av valgkomité

7 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

- 8.1 Kameraovervåkning
- 8.2 Status vedrørende utredning av fornyelse av fasader og altaner

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.

20.05.2024

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og 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. De siste årene har styrehonoraret blitt økt med bakgrunn i konsumprisindeksen. Styret foreslår derfor at honoraret økes med bakgrunn i konsumprisindeks og settes til kr. 434 000.-

5. Endring av vedtektene

5.1 Pkt. 3-2 (3) om bruksoverlating

Borettslagsloven har tidligere ikke hatt bestemmelser knyttet til kortidsutleie, men fra 1.1.2020 er det innført en ny bestemmelse i § 5-4, nytt punkt i andre setning vedrørende kortidsutleie av hele boligen som anbefales å tas inn i vedtektene slik at bestemmelsen er gjort kjent for andelseierne, samt at vedtektene er i tråd med gjeldende lovgivning.

Bestemmelsen i Brl. § 5-4 lyder:

"Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året."

Styret foreslår derfor at vedtektene pkt. 3-2 (3) endres fra *"andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning"*

til

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

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Vedtektene pkt. 3-2 (3)

endres fra *"andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning"*

til

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

5.2 Pkt. 7-1 (4) om styrets sammensetning

Dagens vedtekter pkt. 7-1 (4) sier at *"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."*

Bestemmelsen her stiller strengere krav enn hva som følger av borettslagsloven § 8-1, samt hva som er vanlig i dagens standardvedtekter. I lovgivning er det ikke lagt opp til at det utelukkende er andelseiere som er valgbare til styret da det både kan være perioder og situasjoner hvor det er nødvendig å knytte til seg eksterne kompetanse, samt at det oppleves som lite hensiktsmessig at styremedlemmer må fratre verv ved flytting, hvilket da innebærer at det må kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for å velge nye medlemmer. Styret opplever det som tungrodd og lite hensiktsmessig å ha slike begrensninger nedfelt i vedtektene, og ønsker av den grunn å foreslå at bestemmelsen fjernes i sin helhet.

Majoriteten av styremedlemmene vil naturlig være blant andelseierne og styret ser dermed ikke behov for at bestemmelsen opprettholdes. Vestlund Borettslag har i tillegg tidligere dispensert fra bestemmelsen når det har vært behov for det, og det fremstår da som kunstig å opprettholde bestemmelsen i vedtektene. Ved å fjerne bestemmelsen vil generalforsamlingen stå friere til å knytte til seg den kompetansen som det er behov for, uten å være låst av begrensninger i vedtektene, all den tid det ellers er i tråd med lovgivning.

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Pkt. 7-1 (4) i vedtektene tas bort i sin helhet.

5.3 Pkt. 8-4 om hvilke saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Borettslag er små foretak etter regnskapsloven, og har ikke lenger plikt til å utarbeide årsberetning. Borettslagsloven inneholder fortsatt bestemmelse om at årsmeldingen skal legges frem i ordinær generalforsamling, men ordlyden i BrL. § 7-4 (2) og (3) er endret til "eventuell årsberetning".

Som konsekvens av endringer i regnskapsloven og BrL. § 7-4 (2) og (3) foreslås endring i vedtektens pkt. 8-4 endret fra:

"godkjenning av årsberetning fra styret"

til

"behandle styrets eventuelle årsberetning"

Konsekvensen av endringen tydeliggjør at styret ikke er pliktig å fremlegge årsberetning for generalforsamlingen. Endringen i regnskapsloven innebærer at det ikke lenger er krav til innhold i årsberetningen.

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Vedtektenes pkt. 8-4 om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle endres fra *"godkjenning av årsberetning fra styret"* til **"behandle styrets eventuelle årsberetning"**.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år. Nåværende styreleder Ole Petter Sæbø er på valg og er innstilt gjenvalgt av valgkomiteen. Valgkomiteens

innstilling ligger vedlagt.

6.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år. Som følge av at Vestbo har besluttet å avslutte oppnevntordningen vil borettslaget ikke lenger ha oppnevnt styremedlem fra Vestbo og det må derfor velges nytt styremedlem blant beboerne. Valgkomiteen har innstilt nåværende styremedlem Viggo Sogn gjenvalgt og Stela Mathiesen valgt som nytt styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig for 1 år om gangen. Valgkomiteen har innstilt Ingvild Riana Stautland gjenvalgt som varamedlem og Liliya Novosad som nytt varamedlem.

6.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteens medlemmer velges årlig. Valgkomiteen har innstilt følgende som medlemmer til valgkomiteen:

Håvard G. Frøysa - medlem

Chaitatanya Eddula - medlem

Paloma Farlora - medlem

Kim-André Stene - varamedlem

7. 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 4 delegater og inntil 4 varadelegater. Valgkomiteen har innstilt følgende:

Ole Petter Sæbø

Viggo Sogn

Svein Erik Mjeldheim

Tove Wolf

Med varadelegatene Stela P. Mathiesen, Ingvild Riana Stautland og Liliya Novosad.

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

8.1 Kameraovervåkning

Flere andelseiere har meldt inn sak til generalforsamlingen med ønske om kameraovervåkning i kjellerbodene som følge av gjentatte innbrudd i bodene.

Thomas Heimark skriver følgende:

"Etter å ha opplevd innbrudd i kjellerboden 2 ganger i løpet av et av få år vil jeg med dette foreslå for Generalforsamlingen at opprettes kameraovervåkning i kjellerbodene."

Dette vil sannsynligvis noen mene er et for inngripende tiltak men slik det er nå, med flere innbrudd på kort tid, er bodene omtrent ubrukelige fordi en kan ikke være sikker på at det som oppbevares i bodene står trygt."

Turid Floor Lund har meldt inn tilsvarende sak og skriver "Forslag om videovervåking av boder i kjellere og bak heisene samt innganger til parkeringskjellere. Ber om at styret tar jobben med å utrede og installere dette. Dette vil ha en preventiv virkning slik at vi kan få færre innbrudd".

Knut Kvamme har også anmodet generalforsamlingen om å stemme over at styret skal sørge for å installere kameraovervåking i kjellergang med boder (sak vedlagt). Kvamme skriver blant annet at det har vært to innbrudd i løpet av forholdsvis kort tid og at dette trolig er utført av person med nøkkel til bodene. Det vil derfor ikke være tilstrekkelig å bytte ut døren til bodene.

Lovgrunnlag:

Datatilsynet opplyser at kameraovervåking i boligselskap skal være forankret i et ønske blant beboerne, hvor praksis har vært at 2/3 flertall på generalforsamling er tilstrekkelig. Det er også anbefalt at kameraovervåking vedtektsfestes, hvilket også krever 2/3 flertall.

Tidligere forelå det en plikt om å melde fra til Datatilsynet om kameraovervåkingen, men med den nye Personopplysningsloven bortfalt denneplikten. Dagens lovgivning forutsetter imidlertid at noen grunnvilkår må være oppfylt for at kameraovervåking kan installeres. Som hovedregel må det foreligge et **behandlingsgrunnlag** for å etablere kameraovervåking.

Formålsvilkåret innebærer at boliglaget må definere et klart formål med kameraovervåkingen (forebygge innbrudd og tyveri). Videre må det gjøres en vurdering av om kameraovervåking er **nødvendig** for å oppnå formålet. Det må også foretas en **interesseovervekt**, hvilket innebærer at fordelene ved å ha kameraovervåking er større enn inngrepet i personvernet.

Styrets innstilling:

Styret er klar over at det er en kjedelig situasjon med innbrudd i kjellerbodene, særlig når dette trolig blir utført av en person med tilgang til bodene. Styret opplever likevel at kameraovervåking vil bli svært inngripende for beboerne i borettslaget og styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget. I tillegg vil kameraovervåking medføre ytterligere kostnader for borettslaget, og styret er av den oppfatning at det er behov for å være restriktiv med økonomiske disposisjoner fremover.

Dersom forslaget om å installere kameraovervåking oppnår tilstrekkelig flertall, anmoder styret generalforsamlingen om å gi styret fullmakt til videre utredning av saken, herunder vedtektsendring, samt innhenting av tilbud på kameraovervåking. Styret vil deretter kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling for å vedta endringer i vedtektene, samt informere ytterligere om tilbud, plassering, etc.

Beslutning om kameraovervåking i kjellerbodene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

8.2 Status vedrørende utredning av fornyelse av fasader og altaner

I 2021 anmodet generalforsamlingen styret om å sette i gang arbeid med utredning av fornyelse av blokkenes fasader og altaner. Det har vært gjennomført energikartlegging i samarbeid med Vestbo hvor dagens forbruk av energi ble kartlagt, samt gi forslag på tiltak som kan redusere forbruket av energi. Det ble orientert om

dette på ordinær generalforsamling i 2023.

I etterkant av forrige generalforsamling har styret jobbet med å sette sammen arbeidsgruppe bestående av representanter blant beboerne i de ulike blokkene, samt styret og teknisk rådgiver fra Vestbo. Tanken bak dette var å involvere beboerne i planlegging av rehabilitering/oppgradering av blokkene i borettslaget. Det har vært noen interessenter blant beboerne og oppstart av arbeidsgruppen er under planlegging.

Årsberetning 2023 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 (boret) 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 15 møter i 2023.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Løpende drift og vedlikehold
- Oppfølging av henvendelser fra beboere og eksterne samarbeidspartnere, samt sikre informasjon ut til beboere
- Økonomihåndtering og budsjettfastsettelse
- Oppfølging av borettslagets ansatte

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

- Fortsatt løpende drift og forvaltning av borettslaget, herunder forefallende vedlikehold, oppfølging av ansatte og sikre gode rutiner for informasjon til beboere
- Planlegging av fasadearbeid sett i forbindelse med gjennomført energikartlegging
- Se på muligheter og interesse blant beboere for gjennomføring av jubileumsfeiring ifbm. borettslagets 50 års jubileum

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Vedlikeholdsplan utført av konsulent fra teknisk avdeling hos Vestbo
- Vedlikehold av lekeapparater
- Nye ringetablå i blokk 21 og 31
- Byttet lyskilder i garasjen ved 31 blokken
- Ferdigstille VVS arbeid i tilfluktsrommene blokk 11 og 51
- Byttet alle ladestasjonene ved blokk 11 (Garantisak)
- Utskifting av stoppekraner i fellesanlegg og i leilighetene
- Byttet dør til garasjen ved blokk 31
- Trefelling (tynning av skog)
- Ny beplantning i bed og mark
- Malt gjerder og benker
- Oppmerking av parkeringsplasser
- Nye infotavler i inngangsparti

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Fremlegging av fiber i garasjene (bedre nett til elbilladerne)
- Male og vedlikeholde benker, rekkverk og lekeapparater
- Bedre skilting ved parkeringsplasser
- Tette tak over inngangsparti i alle blokker (males)
- Montering av overspenningsvern i tavlerom
- Reparasjon av hull i asfalt, asfaltere innkjørsel ved blokk 31
- Fortsette forebyggende lekkasjetiltak
- Male inngangsparti i blokk 11, 41 og 51

- Utskifting av punkterte vinduer i blokk 11
- Bytte nedløpsrør i sokkeletasje
- Fasadevask av aktuelle områder
- Bytte defekte fasadeplater
- Ny fallsand på lekeområder

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Internkontroll

Styret har et kontinuerlig fokus på systematisk internkontrollarbeid og har i 2023 blant annet utført følgende:

- Elektrisk - sakkyndig kontroll av tavlerom og fellesområder
- Våtromskontroll i alle leiligheter
- Kontroll av brannslukningsapparat og røykvarslere
- Tilstandskontroll av lekeplasser
- Brannvernkontroll av fellesområder
- Heiskontroll - Storhammaren 11, 21, 31, 41 og 51
- Skadedyrkontroll
- Egenkontroll av bygninger (rømningsveier)
- Kontroll av nødlys i garasje

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

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 5 skadesaker. Disse skyldes i hovedsak lekkasjer fra avløp eller vannledninger/bereder.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 14.06.2023 bestått av:

Styreleder, Ole Petter Sæbø

Ansatt i laget, Terje Aakvik

Ansatt i laget, Elisabeth Marie Brudheim

Styremedlem, Inger-Lise Oen Hellesund Sæle

Styremedlem, Viggo Sogn

Styremedlem, Svein Erik Mjeldheim

Styremedlem, Tove Wolf

Varamedlem, Stela Matthiesen

Varamedlem, Ingvild Riana Stautland

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder

Styremedlem

Styremedlem

Varamedlem

Varamedlem

Boligomsetning/bruksoverlating

Det er i løpet av 2023 omsatt 22 boliger i borettslaget.

Gjennomsnittspris for solgte leiligheter 2023 var:

3-roms leilighet (12 stk): kr. 2.808.181,82.-

4-roms leilighet (9 stk): kr. 3.041.111,11.-

5-roms leilighet (1 stk): kr. 2.960.000,00.-

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		18 943 052	17 000 285	18 902 652	20 751 324
Andre inntekter	7	2 567 286	1 889 414	1 913 968	2 078 192
SUM INNETEKTER		21 510 338	18 889 699	20 816 620	22 829 516
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	1 473 930	1 466 759	1 579 000	1 661 000
Styrehonorar	8	421 000	400 000	400 000	421 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	285 087	280 839	276 896	291 842
Andre personalkostnader	8	68 044	54 576	54 000	67 000
Avskrivninger	2	134 206	106 597	110 595	142 664
Forretningsfjrsel		333 318	319 728	333 317	349 650
Kontingent BBL		91 800	91 800	91 800	91 800
Andre honorarer		196 316	211 970	250 000	368 250
Revisjon		11 250	10 750	11 250	11 750
Forsikringspremier		831 442	764 834	841 000	875 000
Energikostnader		833 683	1 056 079	750 000	750 000
Kommunale avgifter		4 100 136	3 862 990	4 040 731	4 370 236
Andre driftskostnader	9	3 223 098	3 167 950	3 327 504	3 276 095
Vedlikehold	10	3 022 606	17 374 753	6 547 000	2 389 000
Miljøtiltak		89 164	95 017	100 000	100 000
SUM KOSTNADER		15 115 081	29 264 643	18 713 093	15 165 287
DRIFTSRESULTAT		6 395 257	-10 374 944	2 103 527	7 664 229
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		0	18 917	0	0
Finanskostnader		1 993 904	1 309 115	2 475 063	2 848 349
NETTO FINANSPOSTER		-1 993 904	-1 290 197	-2 475 063	-2 848 349
DRIFTSRESULTAT	1, 4	4 401 353	-11 665 141	-371 536	4 815 880
Overføringer og disponeringer		4 401 353	-11 665 141	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EIENDELER</u>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	42 353 793	42 353 793
Inventar og utstyr	2	152 931	0
Biler og arbeidsmaskiner	2	741 115	802 391
Andre driftsmidler	2	487 794	487 794
Sum anleggsmidler		43 735 633	43 643 978
<u>OMLØPSMIDLER</u>			
Fordringer:			
Kundefordringer		238 660	2 655
Andre fordringer		487 314	442 293
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		358 284	291 693
Sum omløpsmidler		1 084 257	736 641
SUM EIENDELER		44 819 890	44 380 618

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
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	-16 998 173	-21 399 526
Sum opptjent egenkapital		-16 998 173	-21 399 526
Sum egenkapital	4	-15 849 508	-20 250 861
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	17 097 031	19 858 176
Pant-og gjeldsbrev P n	5, 6	27 396 622	28 451 814
Borettsinnskudd	6	10 464 300	10 464 300
Sum langsiktig gjeld:		54 957 953	58 774 290
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		4 960 414	4 155 348
Leverandørgjeld		461 085	1 359 686
Skyldig off. myndigheter		107 031	137 605
Annen kortsiktig gjeld		182 914	204 550
Sum kortsiktig gjeld		5 711 444	5 857 189
Sum gjeld:		60 669 398	64 631 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 819 890	44 380 618

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapssjef/Satsautorisert regnskapsfører

Sted: _____, dato: _____

Ole Petter S N bj
Styreleder

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 til 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 skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 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 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	-5 120 549	10 519 985
B. Endring disponible midler		
i resultat (se resultatregnskap)	4 401 353	-11 665 141
Tilbakeføring av avskrivning	134 206	106 597
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-225 862	-159 900
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-3 816 337	-3 922 090
B. i retts endring i disponible midler	493 361	-15 640 534
C. Disponible midler	-4 627 188	-5 120 549
<u>Spesifikasjon av disponible midler:</u>		
Kortsiktige fordringer	725 973	444 948
Kontanter og bankinnskudd	358 284	291 693
Omløpsmidler	1 084 257	736 641
Kortsiktig gjeld	-5 711 444	-5 857 189
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	-4 627 188	-5 120 549

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Traktor AC SP5008	Ladesystem for elbiler	Brukt feie sug anlegg	Mercedes-Benz	Traktor	Antenne og Wifi
Anskaffelseskost pr.01.01 :	746 050	609 744	200 000	159 900	0	0
i rets tilgang :	0	0	0	0	52 842	39 094
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	746 050	609 744	200 000	159 900	52 842	39 094
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	329 505	0	56 666	27 983	3 523	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	121 950	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	416 545	487 794	143 334	131 918	49 320	39 094
i rets avskrivninger :	74 605	0	20 000	15 990	3 523	0
Anskaffelsesår :	2019	2020	2021	2022	2023	2023
Antatt levetid i år :	10		10	10	10	

	Infoskjerm etc	Bygg inkl. tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	42 353 793
i rets tilgang :	133 925	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	133 925	42 353 793
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	20 089	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	113 836	42 353 793
i rets avskrivninger :	20 089	0
Anskaffelsesår :	2023	1975
Antatt levetid i år :	5	

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

Note 3 - Balansert verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

Regnskap 2023

1120 Bygningsmessige anlegg	42 353 793
Sum	42 353 793

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2023	i rets resultat	31.12.2023
<u>Endring av egenkapital i 3 r</u>			
Innskutt egenkapital	30 600	0	30 600
Annen egenkapital	-21 399 526	4 401 353	-16 998 173
Overkursfond	1 118 065	0	1 118 065
Sum egenkapital 31.12.	-20 250 861	4 401 353	-15 849 508

i regnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balansefjrt verdi er lavere enn balansefjrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nrdvendig ³ nke egenkapitalen.
Basert p³ 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:	5.29 %	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 nebelr ^p :	35 850 000	24 000 000	32 355 000
L ³ nesaldo 01.01:	28 451 814	8 746 178	11 111 998
Avdrag i perioden:	1 055 192	1 032 862	1 728 283
L ³ nesaldo 31.12:	27 396 622	7 713 316	9 383 715
Saldo 5 ³ r frem i tid:	21 663 685	2 130 301	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	8	161 332	1 290 656
	28	158 461	4 436 908
	12	155 632	1 867 584
	8	154 524	1 236 192
	3	152 884	458 652
	28	151 490	4 241 720
	20	148 578	2 971 560
	31	145 502	4 510 562
	36	143 206	5 155 416
	84	140 130	11 770 920
	36	137 382	4 945 752
	9	134 389	1 209 501
	3	132 748	398 244

Noten viser fellesgjeld fordelt p³ de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet r³kning ved f^rste avdrag, beregnet i hht. dagens renteniv³.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgj^r

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2240 Husbankl ³ n	17 097 031	19 858 176
2230 Andre pantel ³ n	27 396 622	28 451 814
2250 Borettsinnskudd	10 464 300	10 464 300
Sum	54 957 953	58 774 290

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3815 Dugnad	275 400	275 400
3820 Innkreving strøm	-99 410	4 925
3841 Felles TV-anlegg	1 538 568	1 512 864
3846 Utleie av felleslokaler	46 369	37 719
3885 Diverse inntekter fri	806 360	58 506
Sum	2 567 286	1 889 414

Spesifikasjon 3885:

Basestasjoner. Div. inntekter vedr. , garasjenøkler, garasje³ pner - utbetaling depositum utleie, spillemidler til trimpark

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Lønn ansatte	1 315 202	1 299 805
5013 Overtidsarbeid	45 336	60 508
5020 Feriepenger	167 167	168 786
5146 Trekkpliktig bilgodtgjørelse	0	78
5360 Honorarer	18 182	12 000
5890 Andre refusjoner	-71 956	-74 418
5310 Styrehonorar	421 000	400 000
5400 Arbeidsgiveravgift	261 517	257 041
5401 Arbeidsgiveravg. av p³ lnppt ferielønn	23 570	23 799
5421 Innberegning aga pensjon	46 369	39 014
5422 Motkonto Aga pensjon	-46 369	-39 014
5424 AFP	26 913	13 010
5426 OTP lagene	33 462	35 629
5428 Sluttvederlagsordningen	3 607	2 124
5610 Andre personalforsikringer	4 062	3 880
5752 Pensjonspremie til pensjonsordning	0	-68
Sum	2 248 061	2 202 174

Selskapet har hatt gjennomsnittlig ca. 2 ³ rsverk i lnppt av regnskaps³ ret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5359 Refusjon bompenger	0	556
6361 Fellesvask	823 339	847 901
6380 Vedlikehold lokaler	795	2 154
6389 HMS	15 328	14 209
6391 Snøsm³ king strøjing	28 943	45 545
6392 Containerleie / tjemming	100 507	95 970
6500 Verkøy og redskaper	39 968	12 598
6551 Nrkler, lser o.l	61 406	17 878
6560 Rekvisita	532	355
6570 Arbeidsklær verneutstyr	23 840	5 281
6590 Andre kontorholdskostnader	144 012	229 193
6617 Alarmer og brannvern	380	26 500
6623 Gartnertjenester	0	16 590
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	41 913	70 096
6750 Vakthold	59 128	11 898
6900 Telekommunikasjon	39 447	33 899
6940 Porto	0	114
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 557 467	1 477 784
7000 Drivstoff	27 710	30 962
7020 Vedlikehold biler	0	3 449
7040 Forsikring bil, traktor etc	48 649	47 342
7070 Driftskostnader bil traktor mm	73 114	15 266
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	0	518
7120 Parkeringsleie / kostnader	1 529	1 776
7190 Bompenger ikke pliktig	3 133	2 300
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	31 131	6 058
7520 Sikringsfond	20 817	9 488
7710 Kostnader styrearbeid	47 625	90 216
7716 Kurs og reiseutgifter styret	18 840	40 930
7720 Generalforsamling	11 670	9 713
7770 Betalingsgebyrer	1 877	1 413
Sum	3 223 098	3 167 950

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Utbedringsarbeid	688 851	1 670 377
6602 Vedlikehold VVS	135 494	86 832
6603 Vedlikehold elektro	132 062	170 158
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	151 153	386 573
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	47 415
6607 Vedlikehold boder/garasjer	111 316	104 592
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	523 463	298 144
6616 Barnehage	2 329	201 558
6618 Fri dugnadsutbetaling	7 000	8 100
6622 Vedlikehold garasjer	987 390	14 249 782
6624 Vedlikehold ventilasjon	17 995	4 150
6630 Egenandel forsikring	30 000	20 000
6632 Skader uten oppgjør	74 313	27 593
6640 Periodisk vedlikehold	22 710	22 380

Regnskap 2023

Regnskap 2022

Note 10 - Vedlikehold

6641 Malerarbeid	44 159	27 164
6645 Vedlikehold vinduer/djrrer	0	-7 638
6690 Vedlikehold og diverse	94 371	57 573
Sum	3 022 606	17 374 753

Andre opplysninger

Laget har byggep n/driftskreditt hos Vestbo Finans AS p inntil NOK 16.000.000 i forbindelse med rehabilitering i laget. Dette blir konvertert til vanlig bankp n mars 2024.

Negative disponible midler pr. 31.12.23 er NOK 4.627.188,-.

Resultat og balanse med noter for Vestlund Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vestlund Borettslag

Styreleder	Ole Petter Sæbø (sign.)	09.05.2024
Styremedlem	Inger-Lise Oen Hellesund Sæle (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Tove Wolf (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Svein Erik Mjeldheim (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Viggo Sogn (sign.)	07.05.2024

For Vestbo BBL

Tone Lilletvedt (sign.)	09.05.2024
-------------------------	------------

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vestlund Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestlund Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et 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.

Bergen, 14. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: M12IS-PT5OA-QEOTF-NW1JP-ZDJ3E-K2FNY

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-14 21:12:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M12IS-PT5OA-QEOTF-NW1JP-ZD3E-K2FNY

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 2024

Om valgkomiteen

På generalforsamlingen for Vestlund borettslag i 2023 ble Håvard G. Frøysa, Chaitanya Eddula og Paloma Farlora valgt som valgkomité med Kim-André Stene som vara, alle for ett år. Frøysa har i praksis fungert som leder. Midt i april ble det hengt opp oppslag i borettslaget med informasjon om mulighet til å foreslå kandidater innen 28. 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 2023 |
| • Medlem | Tove Wolf | Valgt for to år i 2023 |
| • 1. vara | Ingvild Riana Stautland | Valgt for ett år i 2023 |
| • 2. vara | Stela P. Matthiesen | Valgt for ett år i 2023 |
| • Vestbo sin representant | | |

På generalforsamlingen skal det velges:

- | | |
|-----------|-------------------|
| • Leder | Velges for to år |
| • Medlem | Velges for to år |
| • Medlem | Velges for to år |
| • 1. vara | Velges for ett år |
| • 2. vara | Velges for ett år |

Kommentar:

Ordningen med styrerepresentant fra Vestbo opphører og det skal derfor i år velges et ekstra medlem. Ole Petter Sæbø, Viggo Sogn, Ingvild Riana Stautland og Stela P. Matthiesen ønsker alle gjenvalg. Valgkomiteen innstiller på dette og har etter dialog med Ingvild og Stela valgt å innstille Stela som nytt medlem. Liliya Novosad er ny kandidat til andre vara. Innstillingen innebærer kjønnsbalanse og nokså god aldersspredning blant de valgte personene i styret.

Innstilling:

- | | | |
|-----------|-------------------------|-------------------|
| • Leder | Ole Petter Sæbø | Velges for to år |
| • Medlem | Viggo Sogn | Velges for to år |
| • Medlem | Stela P. Matthiesen | Velges for to år |
| • 1. vara | Ingvild Riana Stautland | Velges for ett år |
| • 2. vara | Liliya Novosad | 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 tre 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 | Stela P. Matthiesen | Velges for ett år |
| • 2. vara | Ingvild Riana Stautland | Velges for ett år |
| • 3. vara | Liliya Novosad | Velges for ett år |

Valgkomité

På generalforsamlingen skal det velges:

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

Kommentar:

Valgkomiteen og første vara har sagt seg villige til å ta et år til. Det mangler kandidat til andre vara, men dette anses ikke som kritisk.

Innstilling:

- | | | |
|-----------|------------------|-------------------|
| • Medlem | Håvard G. Frøysa | Velges for ett år |
| • Medlem | Chaitanya Eddula | Velges for ett år |
| • Medlem | Paloma Farlora | Velges for ett år |
| • 1. vara | Kim-André Stene | Velges for ett år |

Følgende forslag bes lagt frem for generalforsamlingen i borettslaget
30. mai 2024.;

**Styret sørger for at det installeres kameraovervåking i
kjellerganger med boder.**

Begrunnelse.: Det har nå i løpet av forholdsvis kort tid funnet sted innbrudd
i boder i Storhammeren 11 to ganger.

Første gang fant innbrudd sted etter at dør fra inngangsparti eller dør fra det
fri ble åpnet med nøkkel. Det var den gang ingen skader på dører.

Andre gang fant innbrudd sted etter at dør fra inngangsparti ble brutt opp.

Å erstatte dør fra inngangsparti med «innbruddsikker» dør er ikke
tilstrekkelig ettersom det tydeligvis er en uærlig beboer, eller annen person,
som har nøkkel.

Å oppbevare ting av verdi i kjellerbod er nå utelukket og slik skal det ikke
være.

Storhammeren 11



Knut J. Kvamme

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)
_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

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

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

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

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted _____ Dato _____

signatur

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



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vestlund Borettslag torsdag 30.05.2024 kl. 18:00 - avholdt i auditoriet på VID vitenskapelige høyskole, Betanien Bergen, Vestlundveien 19, 5145 Fyllingsdalen, etter skriftlig innkalling datert 20.05.2024.

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: 40

Antall fremlagte fullmakter: 12

Hvilket utgjorde 52 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Som møteleder ble Inger-Lise Oen Hellesund Sæle fra Vestbo 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:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Eirin Aga valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble Thomas Heimark og Tor Sundal valgt.

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 var vedlagt innkallingen og ble gjennomgått i møtet. Det ble gitt anledning til å stille spørsmål.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent og 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. De siste årene har styrehonoraret blitt økt med bakgrunn i konsumprisindeksen. Styret foreslår derfor at honoraret økes med bakgrunn i konsumprisindeks og settes til kr. 434 000.-

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 434 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Endring av vedtektene

5.1 Pkt. 3-2 (3) om bruksoverlating

Borettslagsloven har tidligere ikke hatt bestemmelser knyttet til kortidsutleie, men fra 1.1.2020 er det innført en ny bestemmelse i § 5-4, nytt punkt i andre setning vedrørende kortidsutleie av hele boligen som anbefales å tas inn i vedtektene slik at bestemmelsen er gjort kjent for andelseierne, samt at vedtektene er i tråd med gjeldende lovgivning.

Bestemmelsen i Brl. § 5-4 lyder:

"Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året."

Styret foreslår derfor at vedtektene pkt. 3-2 (3) endres fra *"andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning"*

til

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

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Endring i vedtektene pkt. 3-2 (3) ble enstemmig vedtatt endret fra *"andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning"* til

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

5.2 Pkt. 7-1 (4) om styrets sammensetning

Dagens vedtekter pkt. 7-1 (4) sier at *"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."*

Bestemmelsen her stiller strengere krav enn hva som følger av borettslagsloven § 8-1, samt hva som er vanlig i dagens standardvedtekter. I lovgivning er det ikke lagt opp til at det utelukkende er andelseiere som er valgbare til styret da det både kan være perioder og situasjoner hvor det er nødvendig å knytte til seg ekstern kompetanse, samt at det oppleves som lite hensiktsmessig at styremedlemmer må fratre verv ved flytting, hvilket da innebærer at det må kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for å velge nye medlemmer. Styret opplever det som tungrodd og lite hensiktsmessig å ha slike begrensninger nedfelt i vedtektene, og ønsker av den grunn å foreslå at bestemmelsen fjernes i sin helhet.

Majoriteten av styremedlemmene vil naturlig være blant andelseierne og styret ser dermed ikke behov for at bestemmelsen opprettholdes. Vestlund Borettslag har i tillegg tidligere dispensert fra bestemmelsen når det har vært behov for det, og det fremstår da som kunstig å opprettholde bestemmelsen i vedtektene. Ved å fjerne bestemmelsen vil generalforsamlingen stå friere til å knytte til seg den kompetansen som det er behov for, uten å være låst av begrensninger i vedtektene, all den tid det ellers er i tråd med lovgivning.

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at pkt. 7-1 (4) i vedtektene tas bort i sin helhet.

5.3 Pkt. 8-4 om hvilke saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Borettslag er små foretak etter regnskapsloven, og har ikke lenger plikt til å utarbeide årsberetning. Borettslagsloven inneholder fortsatt bestemmelse om at årsmeldingen skal legges frem i ordinær generalforsamling, men ordlyden i Brl. § 7-4 (2) og (3) er endret til "eventuell årsberetning".

Som konsekvens av endringer i regnskapsloven og Brl. § 7-4 (2) og (3) foreslås endring i vedtektens pkt. 8-4 endret fra:

"godkjenning av årsberetning fra styret"

til

"behandle styrets eventuelle årsberetning"

Konsekvensen av endringen tydeliggjør at styret ikke er pliktig å fremlegge årsberetning for generalforsamlingen. Endringen i regnskapsloven innebærer at det ikke lenger er krav til innhold i årsberetningen.

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Etter skriftlig avstemming hvor det ble avgitt 30 stemmer mot og 16 stemmer for oppnådde ikke forslaget tilstrekkelig flertall og endring av vedtektenes pkt. 8-4 om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle ble ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år. Nåværende styreleder Ole Petter

Sæbø er på valg og er innstilt gjenvalgt av valgkomiteen. Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble Ole Petter Sæbø valgt.

6.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år. Som følge av at Vestbo har besluttet å avslutte oppnevntordningen vil borettslaget ikke lenger ha oppnevnt styremedlem fra Vestbo og det må derfor velges nytt styremedlem blant beboerne. Valgkomiteen har innstilt nåværende styremedlem Viggo Sogn gjenvalgt og Stela Mathiesen valgt som nytt styremedlem.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble Viggo Sogn og Stela Mathiesen valgt.

6.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig for 1 år om gangen. Valgkomiteen har innstilt Ingvild Riana Stautland gjenvalgt som varamedlem og Liliya Novosad som nytt varamedlem. I tillegg ble Inger-Lise Oen Hellesund Sæle foreslått valgt som varamedlem.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

1.vara - Inger-Lise Oen Hellesund Sæle

2.vara - Ingvild Riana Stautland

6.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Ole Petter Sæbø styreleder valgt for 2 år i 2024

Viggo Sogn styremedlem valgt for 2 år i 2024

Stela P. Mathiesen styremedlem valgt for 2 år i 2024

Tove Wolf styremedlem valgt for 2 år i 2023

Svein Erik Mjeldheim styremedlem valgt for 2 år i 2023

Inger-Lise Oen Hellesund Sæle varamedlem valgt for 1 år i 2024

Ingvild Riana Stautland varamedlem valgt for 1 år i 2024

6.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteens medlemmer velges årlig. Valgkomiteen har innstilt følgende som medlemmer til valgkomiteen:

Håvard G. Frøysa - medlem

Chaitatanya Eddula - medlem

Paloma Farlora - medlem

Kim-André Stene - varamedlem

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Håvard G. Frøysa - medlem

Chaitatanya Eddula - medlem

Paloma Farlora - medlem

Kim-André Stene - varamedlem

Lilya Novosad - varamedlem

7. 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 4 delegater og inntil 4 varadelegater. Valgkomiteen har innstilt følgende:

Ole Petter Sæbø

Viggo Sogn

Svein Erik Mjeldheim

Tove Wolf

Med varadelegatene Stela P. Mathiesen, Ingvild Riana Stautland og Lilya Novosad.

Vedtak:

Følgende delegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Ole Petter Sæbø

Viggo Sogn

Svein Erik Mjeldheim

Tove Wolf

Og varadelegatene Stela P. Mathiesen, Ingvil Riana Stautland og Lilya Novosad.

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

8.1 Kameraovervåkning

Flere andelseiere har meldt inn sak til generalforsamlingen med ønske om kameraovervåkning i kjellerbodene som følge av gjentatte innbrudd i bodene.

Thomas Heimark skriver følgende:

"Etter å ha opplevd innbrudd i kjellerboden 2 ganger i løpet av et av få år vil jeg med dette foreslå for Generalforsamlingen at opprettes kameraovervåkning i kjellerbodene.

Dette vil sannsynligvis noen mene er et for inngripende tiltak men slik det er nå, med flere

innbrudd på kort tid, er bodene omtrent ubrukelige fordi en kan ikke være sikker på at det som oppbevares i bodene står trygt."

Turid Floor Lund har meldt inn tilsvarende sak og skriver "*Forslag om videoovervåking av boder i kjellere og bak heisene samt innganger til parkeringskjellere. Ber om at styret tar jobben med å utrede og installere dette. Dette vil ha en preventiv virkning slik at vi kan få færre innbrudd*".

Knut Kvamme har også anmodet generalforsamlingen om å stemme over at styret skal sørge for å installere kameraovervåking i kjellergang med boder (sak vedlagt). Kvamme skriver blant annet at det har vært to innbrudd i løpet av forholdsvis kort tid og at dette trolig er utført av person med nøkkel til bodene. Det vil derfor ikke være tilstrekkelig å bytte ut døren til bodene.

Lovgrunnlag:

Datatilsynet opplyser at kameraovervåking i boligselskap skal være forankret i et ønske blant beboerne, hvor praksis har vært at 2/3 flertall på generalforsamling er tilstrekkelig. Det er også anbefalt at kameraovervåking vedtektsfestes, hvilket også krever 2/3 flertall.

Tidligere forelå det en plikt om å melde fra til Datatilsynet om kameraovervåkingen, men med den nye Personopplysningsloven bortfalt denneplikten. Dagens lovgivning forutsetter imidlertid at noen grunnvilkår må være oppfylt for at kameraovervåking kan installeres. Som hovedregel må det foreligge et **behandlingsgrunnlag** for å etablere kameraovervåking.

Formålsvilkåret innebærer at boliglaget må definere et klart formål med kameraovervåkingen (forebygge innbrudd og tyveri). Videre må det gjøres en vurdering av om kameraovervåking er **nødvendig** for å oppnå formålet. Det må også foretas en **interesseovervekt**, hvilket innebærer at fordelene ved å ha kameraovervåking er større enn inngrepet i personvernet.

Styrets innstilling:

Styret er klar over at det er en kjedelig situasjon med innbrudd i kjellerbodene, særlig når dette trolig blir utført av en person med tilgang til bodene. Styret opplever likevel at kameraovervåking vil bli svært inngripende for beboerne i borettslaget og styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme mot forslaget. I tillegg vil kameraovervåking medføre ytterligere kostnader for borettslaget, og styret er av den oppfatning av at det er behov for å være restriktiv med økonomiske disposisjoner fremover.

Dersom forslaget om å installere kameraovervåking oppnår tilstrekkelig flertall, anmodet styret generalforsamlingen om å gi styret fullmakt til videre utredning av saken, herunder vedtektsendring, samt innhenting av tilbud på kameraovervåking. Styret vil deretter kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling for å vedta endringer i vedtektene, samt informere ytterligere om tilbud, plassering, etc.

Beslutning om kameraovervåking i kjellerbodene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Etter skriftlig avstemming hvor det ble avgitt 46 stemmer mot kameraovervåking og 6 stemmer for, oppnådde ikke forslaget tilstrekkelig flertall. Generalforsamlingen anmodet likevel styret om å utrede sikkerheten i borettslaget, herunder, men ikke begrenset til, trådløst nettverk i boder/kjellere, låser/beslag og adgangskontroll, og deretter fremlegge sak på neste ordinære generalforsamling.

8.2 Status vedrørende utredning av fornyelse av fasader og altaner

I 2021 anmodet generalforsamlingen styret om å sette i gang arbeid med utredning av fornyelse av blokkens fasader og altaner. Det har vært gjennomført energikartlegging i samarbeid med Vestbo hvor dagens forbruk av energi ble kartlagt, samt gi forslag på

tiltak som kan redusere forbruket av energi. Det ble orientert om dette på ordinær generalforsamling i 2023.

I etterkant av forrige generalforsamling har styret jobbet med å sette sammen arbeidsgruppe bestående av representanter blant beboerne i de ulike blokkene, samt styret og teknisk rådgiver fra Vestbo. Tanken bak dette var å involvere beboerne i planlegging av rehabilitering/oppgradering av blokkene i borettslaget. Det har vært noen interessenter blant beboerne og oppstart av arbeidsgruppen er under planlegging.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering. Interesserte til arbeidsgrupper ble skrevet på liste.

Protokoll for Vestlund Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Inger-Lise Hellesund Sæle (sign.)	31.05.2024
Protokollvitne	Eirin Maria Larsson Aga (sign.)	05.06.2024

Vedtekter

for Vestlund Borettslag, org nr. 953 607 786,

tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16. februar 1971, endret 25. april 2007, 27. mai 2015, og sist endret 30.mai 2024.

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 (enkelpersoner) 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 sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Boret 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. I tillegg kan andelseiere overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- (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 innebygget 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 oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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 tvangsfullbyrdslovens 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. For øvrig konstituerer styret seg selv.

(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 forretningsfører 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 framtreddende 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 besluttet 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.

Til deg som er ny andelseier i Vestlund brl.

For å gjøre deg kjent med borettslaget og for å få relevant informasjon for deg som ny andelseier, kan det være nyttig å lese vedlagte informasjonsskriv.

Vi ønsker deg/dere velkommen til Vestlund Borettslag.

Vennlig hilsen

Styret

INFORMASJON TIL NYE ANDELSEIERE/FREMLEIERE

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 avtale med Telenor om levering av Digital-TV – Komplet 75 (fiberbredbånd og T-We-boks). 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 leiligheten og denne må sies opp ved flytting. Ta kontakt md kontoret.**
4. Dersom beboer har hund eller katt skal det gis melding om dette til styret. Det er egne regler for hunde- og kattehold og bruk av hundegård.
5. Nøkkel til sikringsskap skal følge med leiligheten. Det er selgers ansvar at denne overleveres til kjøper. Reservenøkler til sikringsskap kan kjøpes på borettslagets kontor for kroner 100.-.
6. Postkasseskilt skal bestilles på borettslagets kontor eller ved å sende en mail til kontor@vestlundbo.no. Meld fra til kontoret så snart som mulig om hvilke navn som skal stå på skiltet. Skiltet er gratis og monteres av vaktmester.
7. Nøkler til leiligheten kan bestilles på borettslagets kontor eller via mail til kontor@vestlundbo.no. Nøkler sendes i oppkrav eller kan hentes over disk hos Certo i Kanalveien. Identitetsbevis må fremvises.

LITT OM BORETTSLAGET

Borettslaget er tilknyttet Vestbogruppen, og ble ferdigstilt i 1974. Laget består av 5 høyblokker og har totalt 306 leiligheter:

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

Borettslaget har kontor, verksted og felleslokale (Vestlundstuen) til utleie for beboere i sokkeletasjen i Storhammen 31. Laget ble rehabilitert for ca. 60 mill. kroner i perioden 1997-2000.

Nye heiser samt automatiske glassdører foran disse ble installert i alle blokker i 2016. Det er etablert 12 ladepunkter for el-biler ute. Bak blokkene 41 og 51 er det etablert en moderne aktivitetspark til bruk for store og små.

Det satses 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 i henhold til 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 vestibyen eller på nettsiden. Det er styret som er ansvarlig for den daglige drift av laget.

Styret har møter på borettslagets kontor tirsdager i like uker (Storhammeren 31). Møtedagen 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 kontoret på telefon 48 14 89 41 eller på mail: kontor@vestlundbo.no
Styreleder nås på olepetter@vestlundbo.no eller på telefon 94 76 66 04.

BORETTSLAGETS ANSATTE

Terje Aakvik:	Vaktmester	(100 %)
Ove Sture:	Vaktmesterassistent	(50 %)
Terje Sjømark:	Vaktmesterassistent	(50 %)
Elisabeth Marie Brudheim	Sekretær	(50 %)

KONTOR

Telefon: 48 14 89 41

E-post: kontor@vestlundbo.no

Kontorets åpningstider: Mandag og fredag fra 08:00 -12:30.

Sekretær: Elisabeth Marie Brudheim

VAKTMESTER

Telefon: 906 77 002

E-post: terje@vestlundbo.no

Vaktmester har arbeidstid hverdager mellom kl. 08:00 – 15:30.

STYRET

Pr. august 2023 består styret av følgende personer:

Styreleder	Ole Petter Sæbø	(blokk 51)
Nestleder	Svein Erik Mjeldheim	(blokk 51)
Styremedlem	Viggo Sogn	(blokk 21)
Styremedlem	Tove Wolf	(blokk 41)

Ingvild Riana Stautland	Varamedlem	(blokk 31)
Stela Mathisen	Varamedlem	(blokk 11)
Inger-Lise Oen Hellesund Sæle	Vestbos representant	

Hvis noe spesielt skulle skje etter kl. 16:00 på hverdager kan styreleder kontaktes på telefon: 94 76 66 04.

BOMILJØVAKT

Avarn Security - 24 timer i døgnet
Telefon: 951 94 092

Dette gjelder innlåsing i leiligheter, husbråk og hærværk.

Ved innlåsing faktureres beboer et gebyr. Beboer må kunne legitimere seg før innlåsing. Vaktmester kan ikke låse deg inn dersom du har mistet/glemt nøkkel til leilighet/inngangsdør.

Ved akutte hendelser som lekkasjer, etc. utenom vaktmesters arbeidstid, kan styreleder kontaktes på telefon 94 76 66 04.

Parkering/lading av el-bil

Det er 12 utendørs ladestasjoner på borettslagets eiendom. Dette er ikke parkeringsplasser, **men ladeplasser** og følgende gjelder; I tidsrommet kl. 08.00 – 21.00, kan el-biler benytte disse plassene i inntil 7 timer. Bilen **MÅ** flyttes etter dette.

El-biler kan lades/parkeres etter kl. 21.00 frem til klokken 08.00 den påfølgende dag (dette gjelder KUN de som parkerer etter klokken 21.00. Parkerer en f.eks kl. 20.30, har en plassen i 7 timer frem til kl. 00.30).

Andelseiere som ønsker egen ladeboks på garasjeplass bestiller denne på mailadresse kontor@vestlundbo.no Laderen er av merket Zaptec og leveres av SAS Elektroservice AS. Laderen er andelseiers eiendom og kan således tas med ved flytting.

Vi oppfordrer el-bil eiere som etter hvert får mulighet til å lade bilen på garasjeplass, om å benytte disse plassene til lading. Her kan en selvsagt stå så lenge en vil – hele døgnet.

Felles for el-bil lading/parkering og parkering for andre kjøretøy/tilhengere, er at om en bryter disse reglene, risikerer en å bli borttauet, selvsagt for egen regning og risiko. For alle som benytter seg av el-bil lading, både på fellesarealer og garasjeplass, vil en i tillegg risikere å miste retten til dette ved mislighold.

VESTLUNDSTUEN

Vårt selskapslokale «Vestlundstuen» leies ut til private arrangement. «Stuen» ble totalrenovert i 2020 og fremstår i dag som et lyst og trivelig selskapslokale med komfortabel og moderne møblering. Der er tilstøtende kjøkken med komfyr og steamer (oppvaskmaskin) samt nyoppussede unisex-toaletter. Det er dekketøy og kapasitet til 36 gjester. Lokalet har prosjektor.

Du bestiller, betaler og får utlevert nøkler på borettslagets kontor i blokk 31. Prisene pr april 2023 er kr 800,- for selskap for voksne og kr 500,- for barneselskap. Ønsker man å leie lokalet 2 dager sammenhengende, er prisen for dette kr 1400,-. Leietaker må være over 20 år samt være til stede under arrangementet. Arrangement må avsluttes innen kl 24.00 alle dager. Borettslagets husordensregler gjelder også i Vestlundstuen. Leietaker er ansvarlig for at lokalet er presentabelt, rent og pent etter utleie. Rengjøring må normalt foretas samme dag/kveld som lokalet er leid. Dersom lokalet ikke fremstår som presentabelt for ny leietaker, vil en bli fakturert for medgått tid for innleid rengjøring.

FLAGGING

Ved spesielle anledninger kan det bestilles flagging. Kontakt styrets nestleder, Svein Erik Mjeldheim på telefon 906 67 336 i god tid på forhånd.

KABEL-TV/BREDBÅND

Borettslaget har kollektiv avtale om levering av kanalpakken Komplett 75 fra Telenor (fiberbredbånd og T-We-boks). Kanalsammensetningen finner du på Telenor nettsider. Dekoder følger leiligheten og skal stå igjen i leiligheten ved salg av denne. Navneendring meddeles Telenor.

DUGNAD

Dugnadsarbeid administreres av vaktmester. Dugnadsbetaling er p. t. kr. 210.- pr. time for personer over 18 år. Personer under 18 år er, lønnen kr. Det er ikke dugnadsplikt i borettslaget.

SIKKERHET

Mindreårige bør ikke ferdes alene i heisene. Dette er uansett foreldrenes ansvar. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander på gangaltaner, tørkealtaner, trappeoppganger eller i kjellerganger. Dette er rømningsveier og tilkomstvei for utrykningspersonell. **Alt som plasseres på fellesarealene, uansett beskaffenhets, ansees som søppel og kan 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 skal ikke dekkes til av stoler, sofaer, griller, etc. Rømningslukene skal være merket "Nødutgang". Dersom dette ikke er tilfelle bes beboer om å kontakte vaktmester.

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 synlige elektriske installasjoner inne i leiligheten er beboernes ansvar. Dersom det oppstår behov for endringer i sikringsskapet, skal disse utføres av autorisert elektrofirma. Styret og vaktmester skal kontaktes FØR endringer gjøres (ref. vedtektenes punkt 4 – 2, 2).

SØPPEL

Alt søppel 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/plast samt bioavfall. **Isopor skal kastes i containere for restavfall.** For annet søppel blir containere satt ut hver vår og høst.

SKADEDYR

Borettslaget har avtale med skadedyrfirma som foretar skadedyrbekjempelse. Selskapet utfører 2 faste skadedyrsaneringer på våre eiendommer pr. år, det legges blant annet ut rottegift. Med i vår avtale er også sanering av skadedyr i leilighetene, for eksempel melbille, sølvkre, kakerlakker, etc. Andelseiere/fremleiere i borettslaget kan ved behov kontakte vaktmester som bestiller sanering.

HUSDYRHOLD

Dersom du ønsker å holde hund/katt, skal denne registreres på borettslagets kontor eller på nettsiden. Katter tillates, forutsatt at dette er så kalte "innekatter". Borettslagets hunde- og katteregler fås på borettslagets kontor/nettsiden.

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/BRUKSOVERLATING

Det skal søkes om fremleie/bruksoverlating til styret (fremleie forutsetter bl.a. at andelseier har bodd i andelen i minst 1 av de to siste år før fremleie).

AIR B&B/KORTIDSUTLEIE

Fra 1. januar 2020 er det lov å leie ut andelen 30 døgn i året uten samtykke fra styret. Du må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleien. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Det er ikke lov å utvide grensen utover 30 dager.

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. Kvittering på utført arbeid må kunne fremlegges på forespørsel.

Ved rehabilitering av bad skal sluk i gulv skiftes og kostnader i denne forbindelse dekkes av laget. Borettslaget sørger for at arbeidet utføres ved bruk av egne fagfolk. Husk at mangelfull utførelse kan føre til avkortning av forsikring.

Gjør deg kjent med hvor leilighetens hovedstoppekraner 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 malingtype og fargekode).
- å endre farge på utvendige vinduslister (dette gjelder både mot privataltaner og mot gangaltan).
- å montere synlige parabolantennener.

HUSTELEFON

Samtlige leiligheter er utstyrt med hustelefon i entréen. Ved oppussing må denne **IKKE** kobles fra. Hustelefonene er seriekoplet. Dette betyr at dersom én telefon kobles fra, kobles flere telefoner i samme etasje ut.

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

Vi håper du vil trives i Vestlund. 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 boretts-lagets vedtekter og husordensregler.

Storhammeren, november 2023.

Styret i Vestlund Borettslag

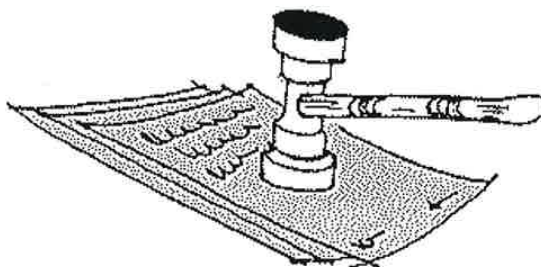




HUSORDENSREGLER

FOR

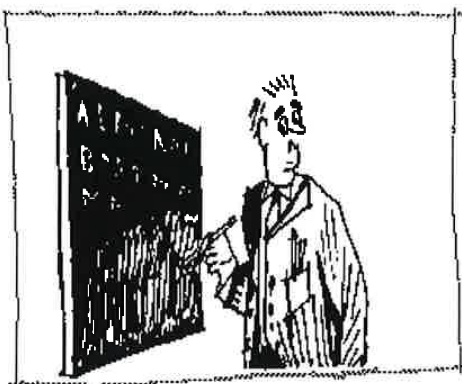
VESTLUND BORETTSLAG



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.



1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.

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

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

2. Boligen og boområdet

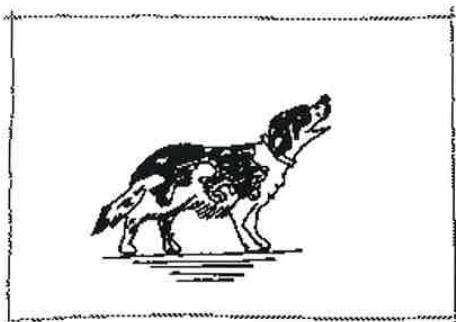
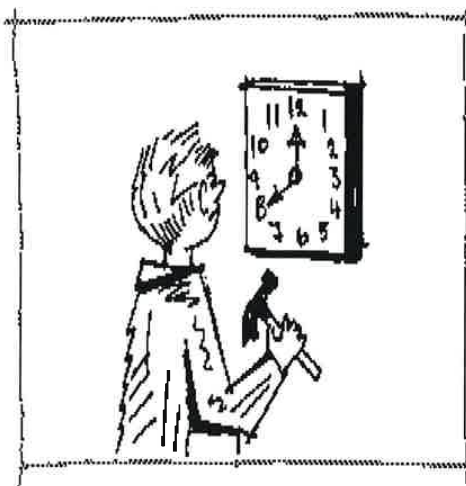
Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 22.00-06.00, dette inkluderer også bruk av vaskemaskin.

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. Ganger og trapper

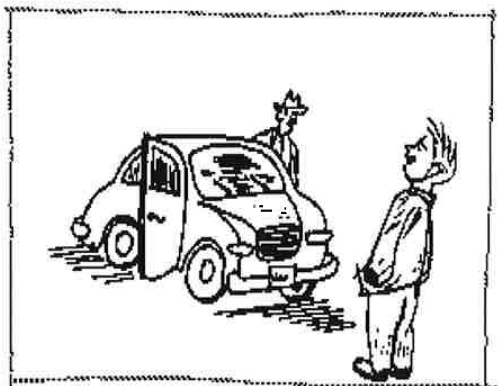
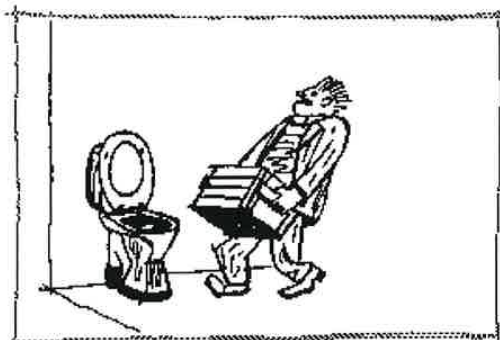
Det er ikke tillatt å oppholde seg her.

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

5. Bad, wc og ledninger

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

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



6. Bilplasser og garasjeanlegg

Garasjeplass kan leies av borettslaget og tildeles etter søknad. Andelseiere som disponerer garasjeplass skal benytte denne og kan ikke benytte seg av borettslagets øvrige parkeringsplasser. Brudd på dette kan føre til oppsigelse av leiekontrakt.

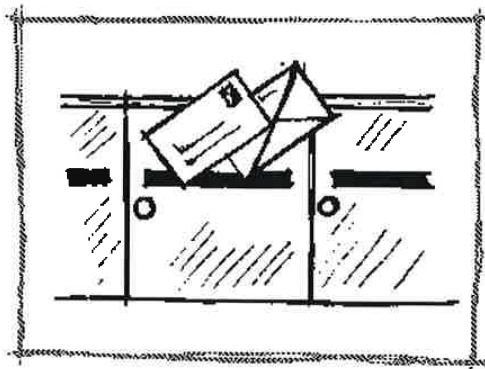
Garasjen skal ikke uten styrets samtykke benyttes til annet enn bilparkering.

Lagring av bensin eller andre ildsfarlige stoffer er forbudt. De bestemmelser herom som er eller blir utferdiget av offentlig myndighet må følges».

7. 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.



8. 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.

9. 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 stoppekraner montere stoppekraner til sin leilighet.

I forbindelse med at man legger varmekabler på badet, er det pålagt at sluken skiftes. Arbeidet må utføres av autorisert rørlegger.

Ta kontakt med Styret i forkant av oppstart av oppussingsarbeidene.

10. Andre Bestemmelser

Vaktmester/avløser plikter kun å heise flagget på offentlige flaggdager.



11. Lading av batterier til el-sykler og sparkesykler

Lading av batterier til el-sykler og sparkesykler skal foretas på en forsvarlig måte. Batterier skal ligge på ikke brennbart underlag og bør ikke forlates uten tilsyn. Dette grunnet fare for selvantennning.

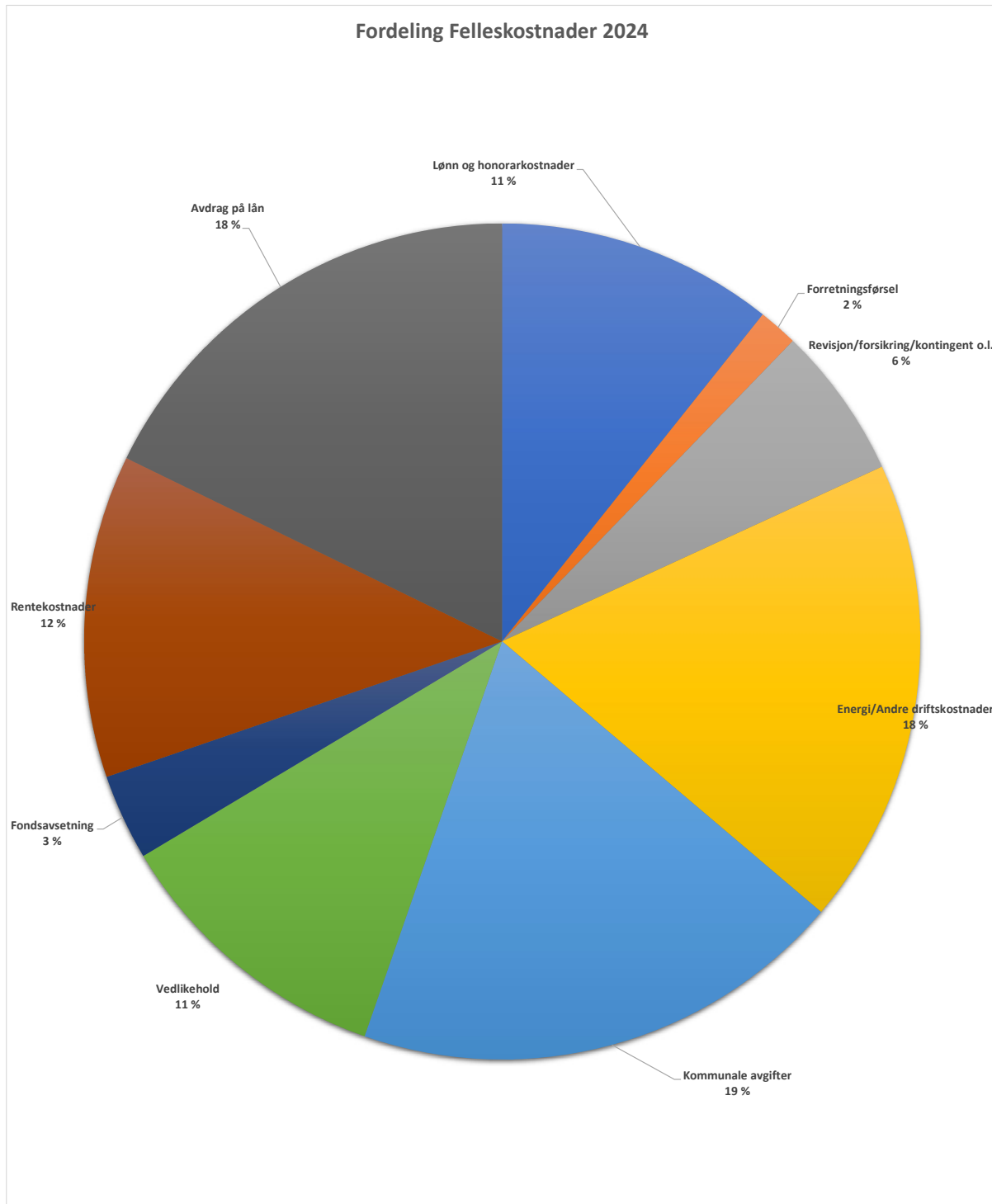
Vi viser videre til informasjon fra elsikkerhetsportalen.no hvor følgende fremkommer:

Branner i litiumsbatterier kan være eksplosive, gi rask røykutvikling og brennende deler kan bli kastet flere meter av gårde. Lad så trygt som mulig, og ikke lad i rømningsveier!!

- Du kan lade batteriet mens det sitter fast på kjøretøyet, eller ved å løsne det og lade batteriet separat.
- Under ladingen skal både batteriet og laderen ligge på flatt underlag.
- Laderen skal aldri tildekkes når den er tilkoblet.
- Koble fra laderen når ladingen er fullført.
- Ladingen bør skje på steder hvor det ikke finnes brennbart materiale i umiddelbar nærhet.
- Om vinteren er det en fordel å lade batteriet innendørs, ettersom det kan være skadelig for batteriet å lade når det er kaldt. Ha røykvarsler i rommet der ladingen skjer.
- Lad aldri mens du sover, eller dersom ingen er til stede i boligen.

49 Vestlund Borettslag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 23/192/0/0
Utlistet 18. juni 2025

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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	Arealmerkna	Inngår i rapporten
258968067	Grunneiendom	0	Ja	88 933,8 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 utlisteringen.

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

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

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 FYLLINGSDALSVeien	5	201121008

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
18220000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 172, 222 OG 301, DAG HAMMARSKJÖLDS 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
23/365	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 18. juni 2025



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelpplaner og reguleringsplaner.

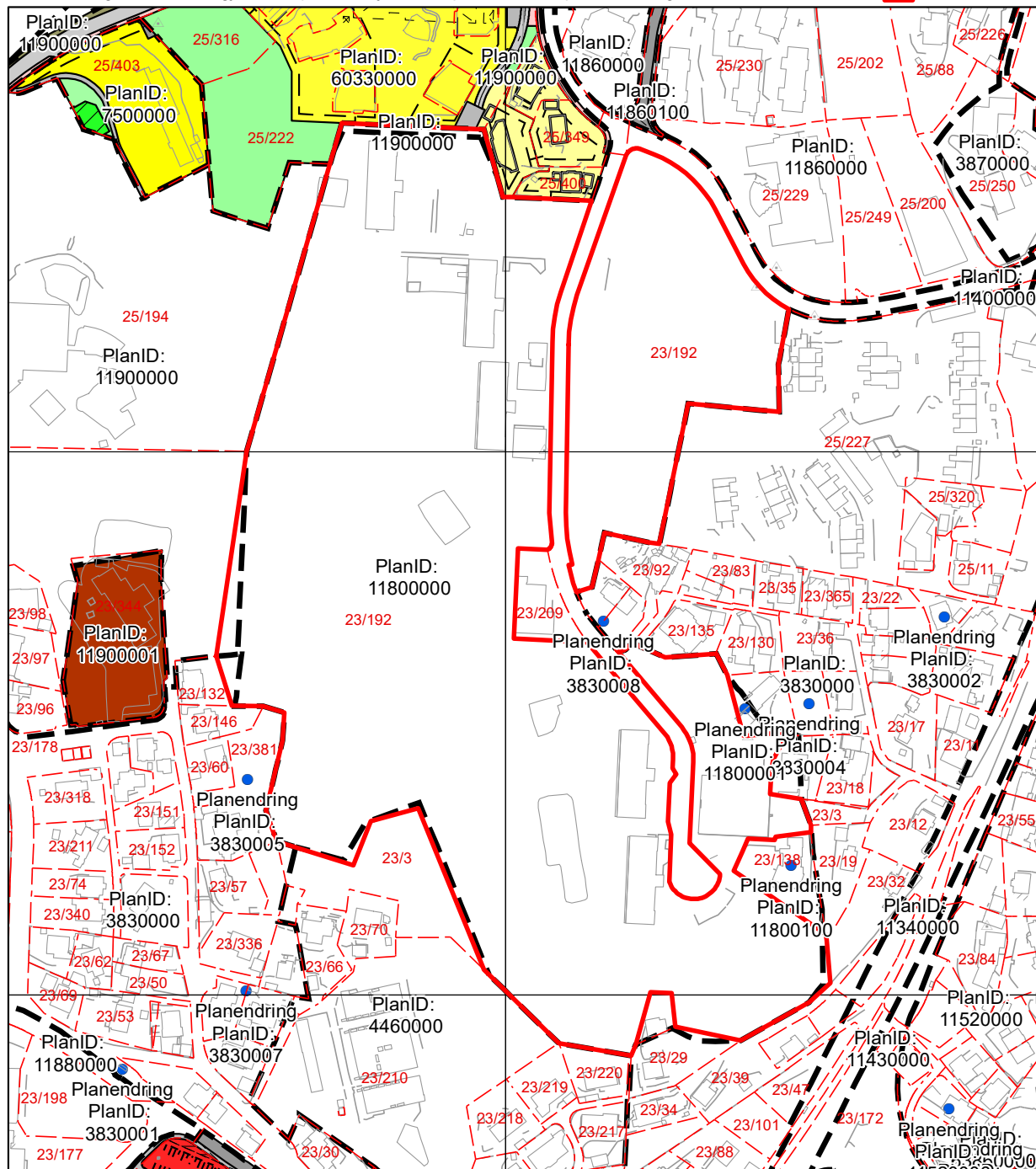


BERGEN
KOMMUNE



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Gnr/Bnr/Fnr: 23/192/0/0
Adresse: Storhammeren 41 m.fl.

☐ Eiendomsmarkering

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

• Planendring

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1225 - Regulert parkeringsfelt

1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Allmennyttig barnehage

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Park

Felles avkjørsel

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

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

2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.

2010 - Veg

2011 - Kjørevei

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3060 - Vegetasjonsskjerm



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11800000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 18.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 23/192/0/0

Adresse: Storhammeren 41 m.fl.

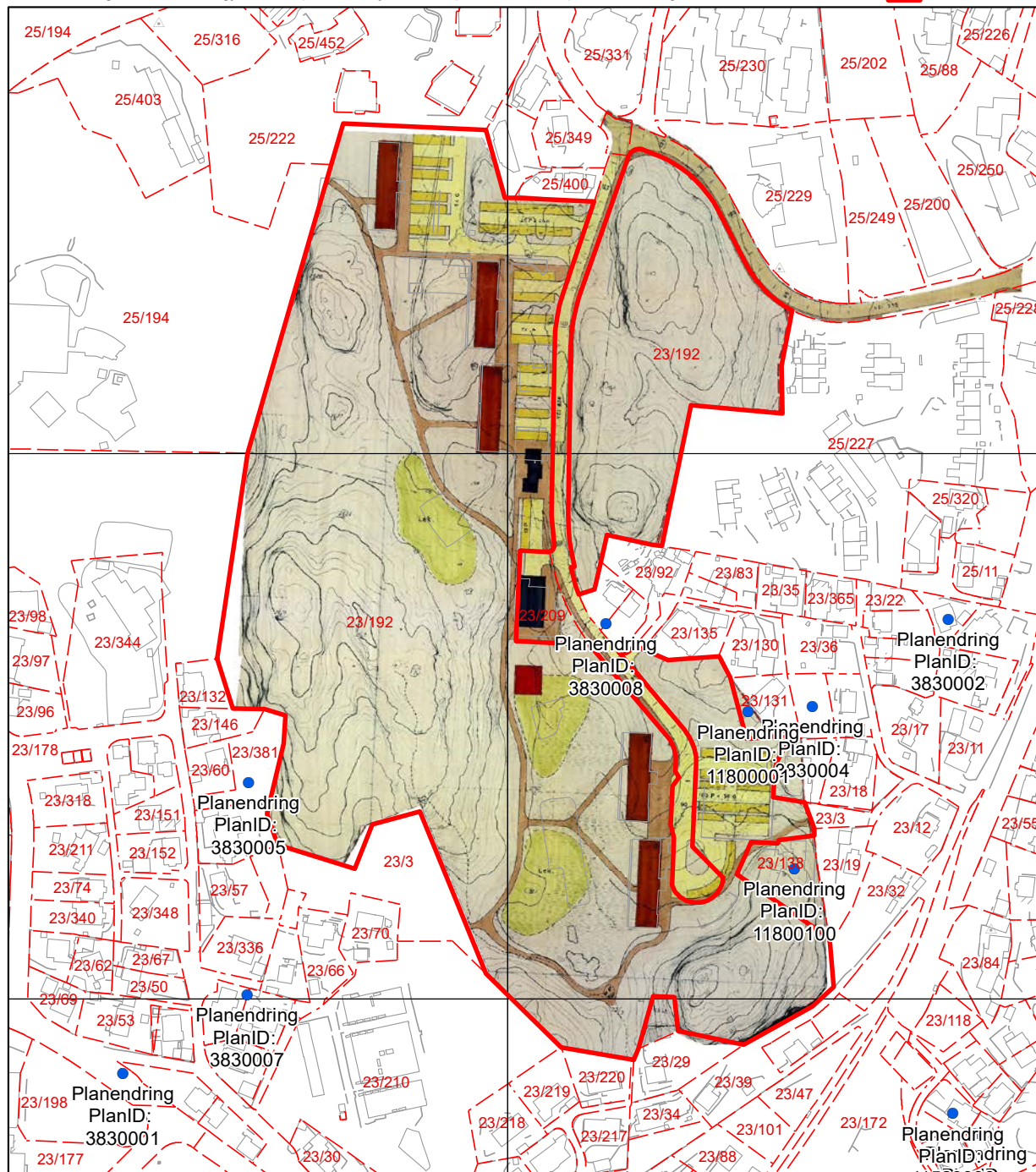


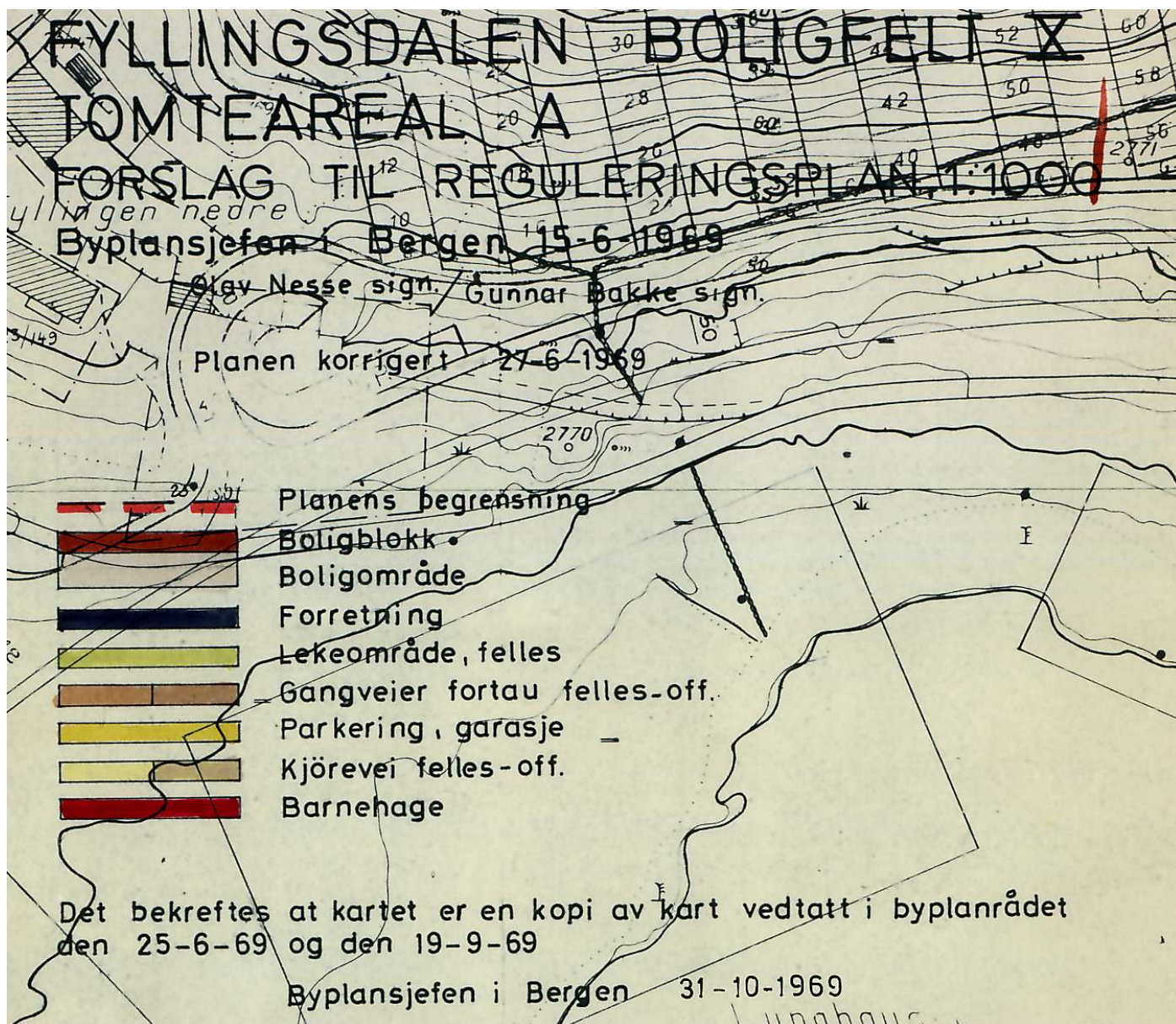
BERGEN
KOMMUNE

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

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

 Eiendomsmarkering





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 begrensningsslinje.



Bygeområde :

institusjoner

skole

boliger

Frittliggende småhus

Nåv. hus som beholdes

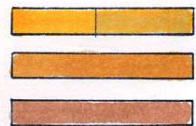


Trafikkområde :

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. 18b/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

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3830000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Gnr/Bnr/Fnr: 23/192/0/0

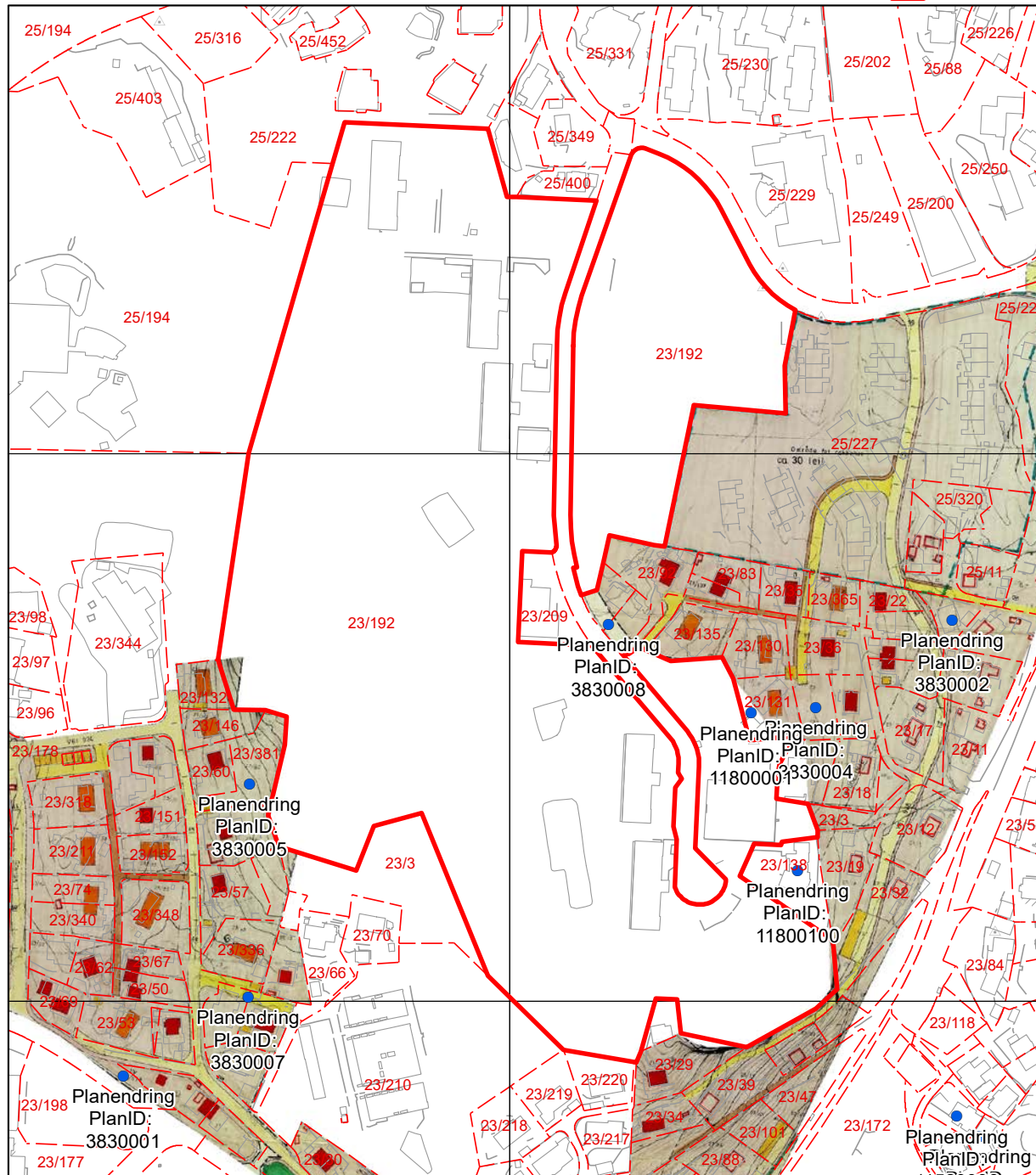
Dato: 18.06.2025

Adresse: Storhammeren 41 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

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

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

☐ Eiendomsmarkering

FYLLINGSDALEN BOLIGFELT X TOMTEAREAL GI-GII og FI

Forslag til reguleringsplan
M=1:1000

Byplansjefen i Bergen 18-8 1969

Olav Nesse sign. Thor Möggestue sign.

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

Olav Nesse sign.



Planens begrensningsslinje

Byggeområder :



Byggeområde for boliger *invald*



Tomteareal for rekkehus ca. 30 leil.

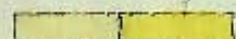


Frittliggende småhus

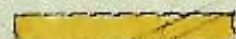


Nåværende bolighus som beholdes

Trafikkområde:



Veier off/felles



Parkering/garasje/felles



Fortaui/gangvei off/felles

Friområde:



Friareal off.



Turveier

Byggelinje

Eiend. med protest



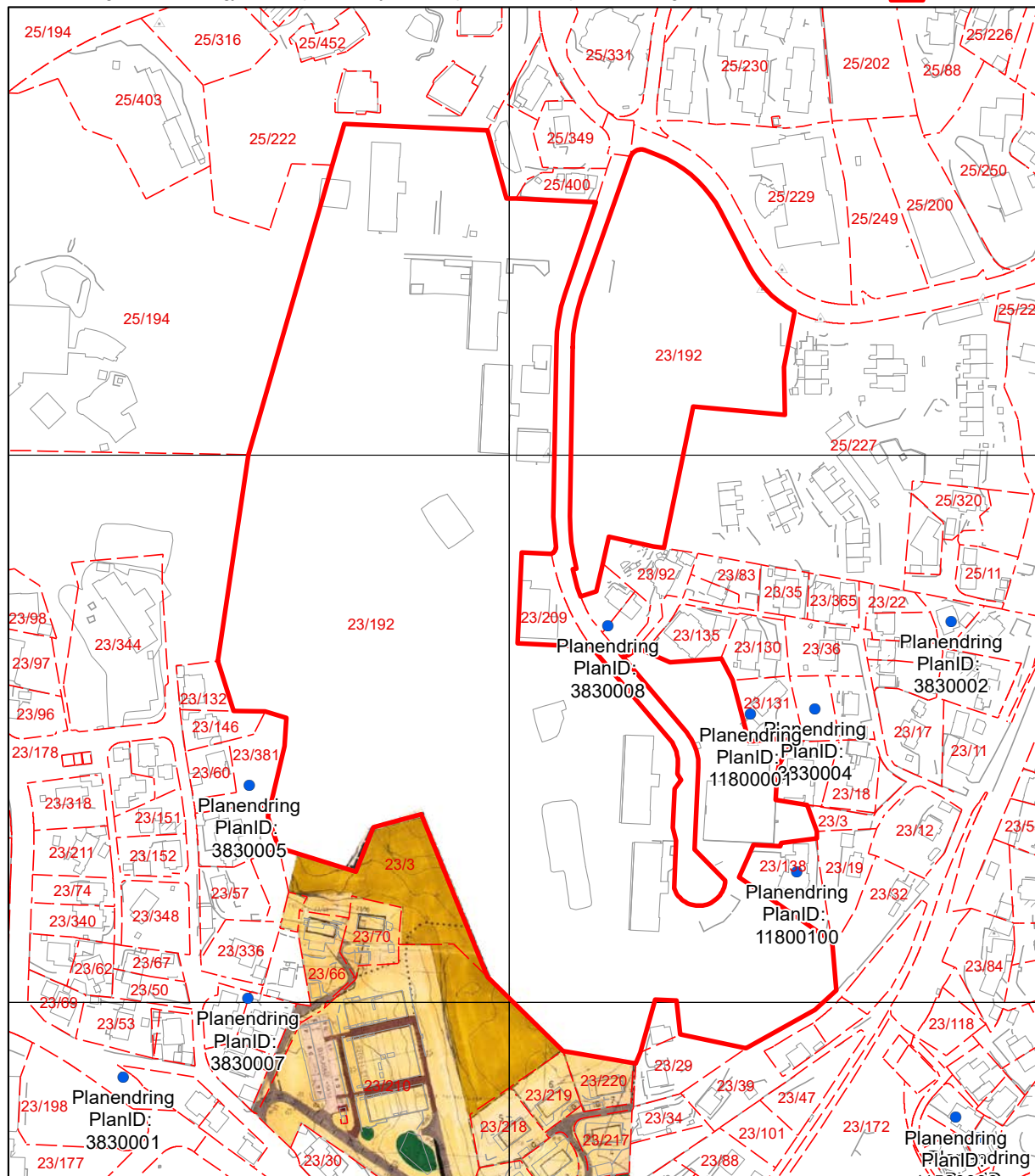
Eks. bebyggelse som bortreguleres

0762 29.3.73
PL.

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



Adresse: Storhammeren 41 m.fl.

☐ Eiendomsmarkering

TEGNFORKLARING

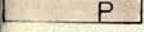
BYGGEOMRÅDER

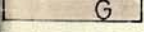
 Boligformål

ANDRE BESTEMMELSER

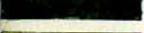
 Kjøreveg, felles

 Gangveg, felles

 Parkering, felles

 Garasje, felles

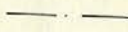
 Korttidsparkering

 Kvartals-lekeplass, felles

 Fellesareal

STREKSYMBOLER

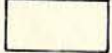
 Planens begrensning

 Eiendomsgrenser

 Tomtegrenser

 Gangsti

 Terrassehus

 Enebolig

 Bosshus

 Eksisterende bygg

0 10 20 30 40 50m.

Planlegger

ALLPLAN A/S

G1-003

FYLLINGSDALEN FELTX OMRÅDE
G1. Del av gnr. 23 bnr. 178 m.fl.
Forslag til reguleringsplan.



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål: 1:1000

Arkiv nr.
P1.446

Tegn. nr.

Planl.

J.T.

Tegn. RS

Dato

9.6.1977

Rev.

5.8.1977

10.10.1977

N



Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-
rådets vedtak av 13. januar 1978. *Olav Næm.*

Fylkesrådmannen i Hordaland

29 JUNI 1978

Plan- og utbyggingsavdelinga

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSABD.

-7 AUG1978

Arkiv

504.4

Saksb.

R. nr.

Refusert



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 18.06.2025

Arealplan-ID: 65270000

Gnr/Bnr/Fnr: 23/192/0/0

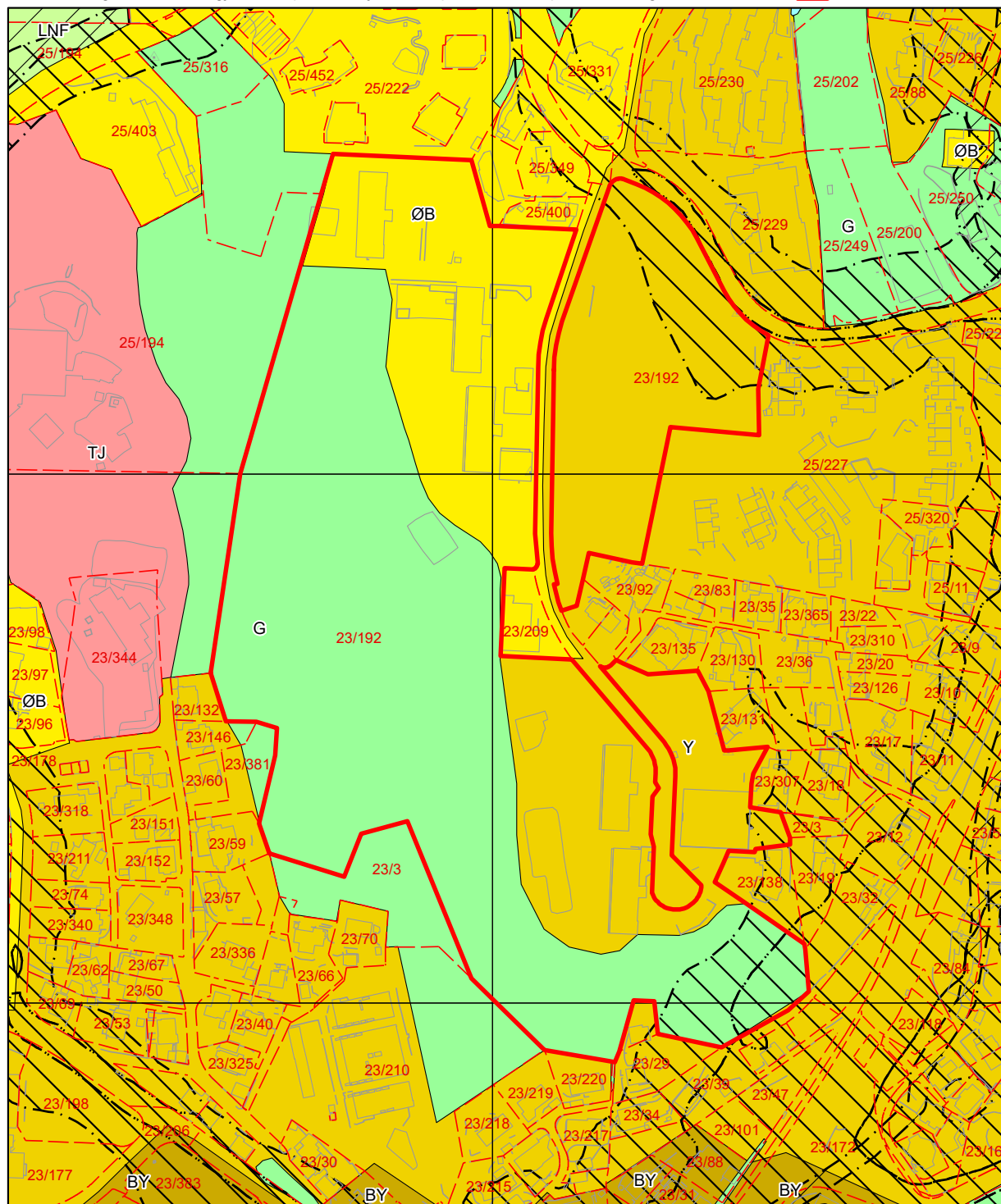
Adresse: Storhammeren 41 m.fl.

N



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

 Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn friluftsliv	 Byfortettingssone
	Angitthensyn kulturmiljø	 Ytre fortettingssone
	Støysone gul	 Øvrig byggesone
	Støysone rød	 Tjenesteyting
		 Grønnstruktur
		 LNF

Nabolagsprofil

Storhammeren 41 - Nabolaget Storhammeren - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Hamregården Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	18 min 1.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 6 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	12 min 0.9 km
Seljedalen skole (1-7 kl.) 210 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 253 elever, 18 klasser	6 min 2.8 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	10 min 0.9 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	21 min 1.8 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	10 min 5.6 km

«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 84/100



Kvalitet på skolene

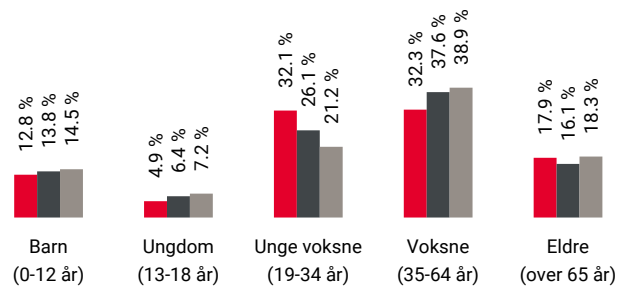
Veldig bra 82/100



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 Storhammaren barnehage (...)	6 min 0.5 km
Betanien barnehage (0-5 år)	7 min 0.6 km
Kidsa Løvåsbakken (0-5 år)	9 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Løvås	8 min 0.7 km
Post i butikk, PostNord	
Rema 1000 Lynghaugparken	9 min 0.7 km
PostNord	



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 2025

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 86/100

Sport

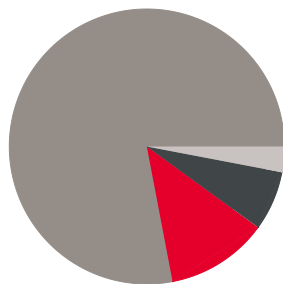
⚽ Sælensminde ballbane 1 min 🚶
Ballspill 0.1 km

⚽ Vestlund borettslag sandvolleyballbane 1 min 🚶
Sandvolleyball 0.1 km

🚴 MOVA Fyllingsdalen 8 min 🚶

🚴 SKY Fitness Fyllingsdalen 21 min 🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Oasen

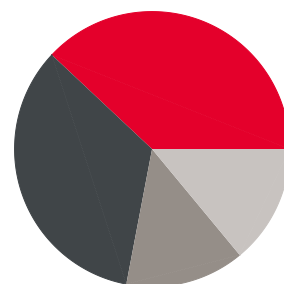
16 min 🚶



Apotek 1 Knudsenkvartalet

20 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



38% i barnehagealder
34% 6-12 år
14% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



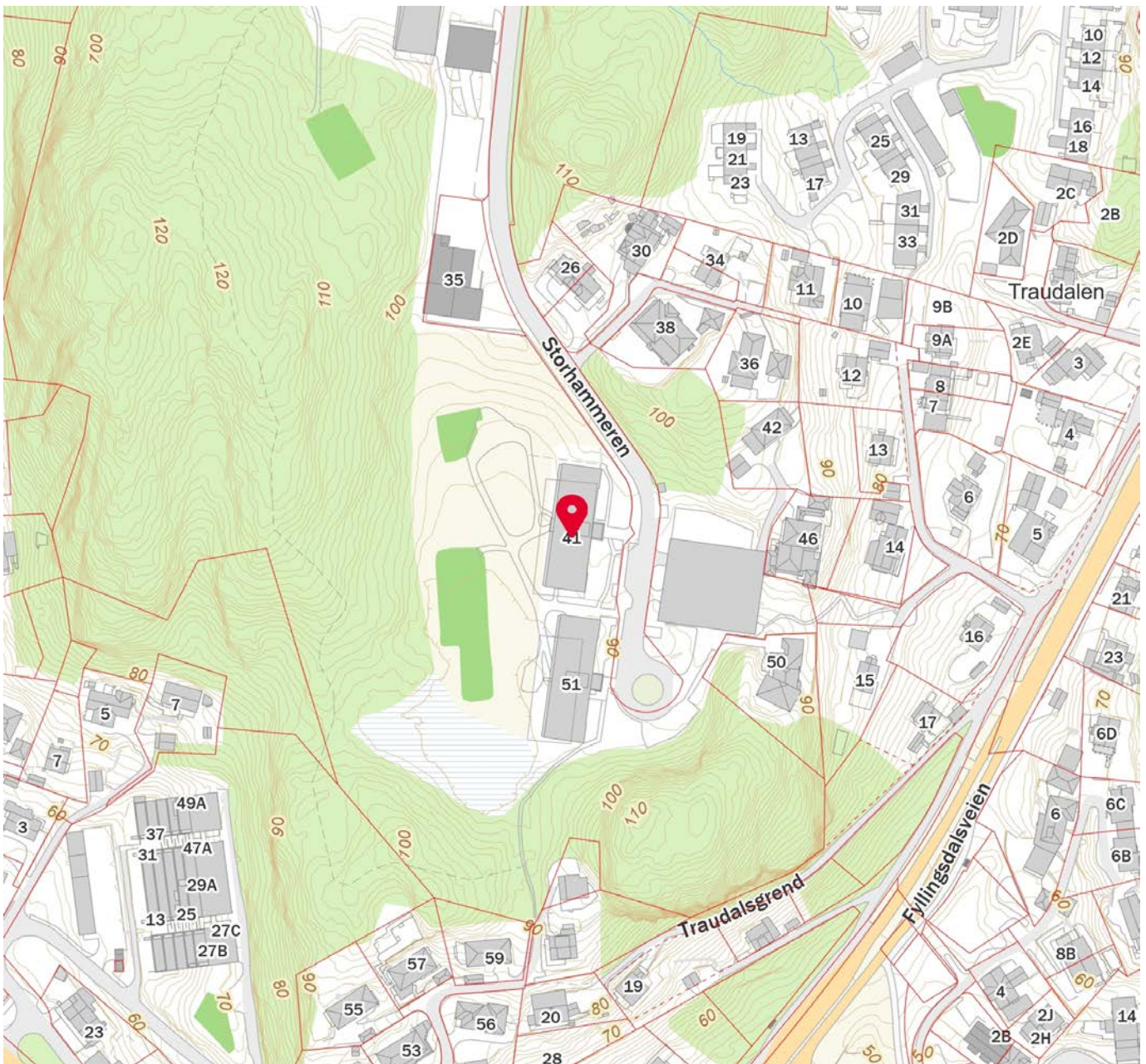
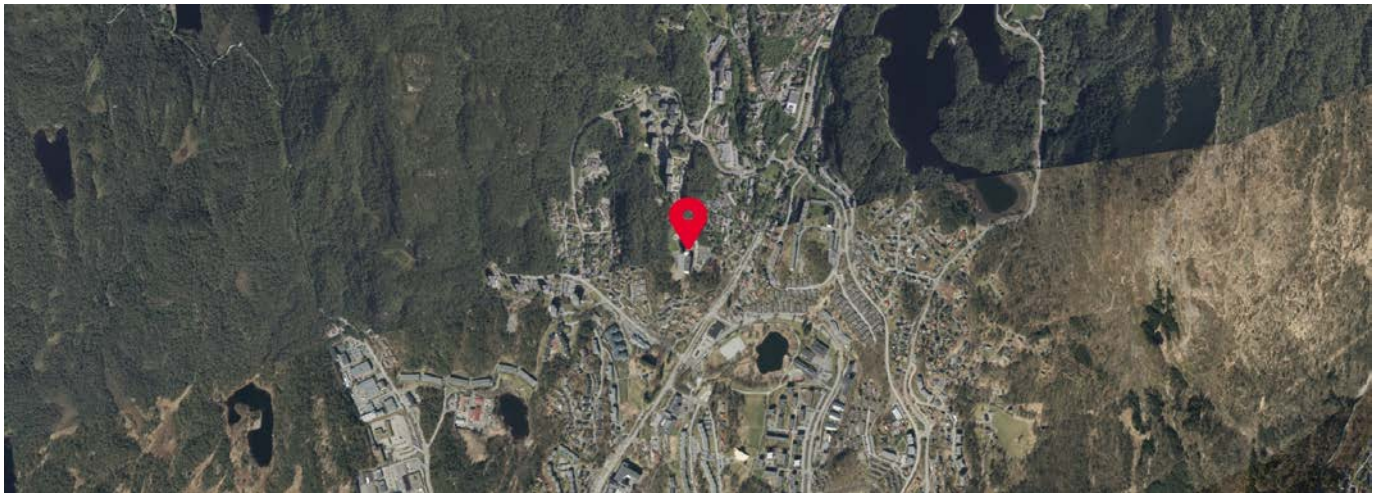
0%

50%

Storhammeren
Bergen
Norge

Sivilstand

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



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Storhammeren 41
5145 FYLLINGSDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ola M. Øverland

Oppdragsnummer:

Telefon: 958 43 641
E-post: ola.overland@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 viderefremidlet 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:

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