

aktiv.



Storhammeren 31, 5145 FYLLINGSDALEN

**Flott og romslig 4-roms
hjørneleilighet med vestvendt
beliggenhet!**



Daglig leder | Partner |

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-

Fellesgjeld: Kr 182 739,-

Omkostn.: Kr 1 390,-

Total ink omk.: Kr 3 974 129,-

Felleskostn.: Kr 7 030,-

Selger:

Inger Kristine Stusdal Alfsvåg

Kristian Stusdal Alfsvåg

Salgsobjekt: Andelsleilighet

Eierform: Andel

Byggeår: 1973

BRA-i/BRA Total 95/95 kvm

Tomtstr.: 106025.1 kvm

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 192

Andelsnr.: 162

Oppdragsnr.: 1505260074

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Storhammeren 31! Dette er en flott 4-roms leilighet med solrik balkong og sentral beliggenhet. Leiligheten er godt vedlikeholdt og har de siste årene blitt oppgradert med bad fra 2019, vaskerom fra 2019 og kjøkken fra 2020. Her er det kort vei til Oasen Senter, dagligvarebutikk, barnehage, skole og kollektivtransport.

3 soverom

Vestvendt balkong på 11 m² med gode solforhold og fin utsikt

Bad og vaskerom fra 2019. Rør-i-rør.

Kjøkken fra 2020

Mulighet for parkering

Heis i bygget. Heis fra 2015.

Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift

Rolig og tilbaketrukket område, samt nærhet til "alt"

Barnevennlig beliggenhet med bilfri gangvei til nærmeste barneskole, Seljedalen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	22
Egenerklæring	39
Nabolagsprofil	102
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 kvm

BRA totalt: 95 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 95 kvm Entré - 3.9m2, gang - 8.7m2, stue/kjøkken - 40.3m2, bad - 4.3m2, vaskerom - 3.9m2, soverom - 11.9m2, soverom - 6.6m2, soverom - 11.6m2

TBA fordelt på etasje

5. etasje

11 kvm Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

106025.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt 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 Mova Fyllingsdalen, 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 alternativerer.

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)

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i stue og på soverom med stue, PVC vinduer med 2-lags glass i øvrige rom.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og inneholder entré, gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, 3 soverom og balkong.

I entréen/gangen er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko. Praktisk garderobeskap i gang medfølger handelen. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten en bod i byggets underetasje. Boden er på ca. 5 m².

Stuen er av god størrelse og lar seg enkelt innredes med flere sittegrupper. Her er det godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater. Fra stuen er det utgang til leilighetens balkong.

Balkongen måler ca. 11 m². Her er det plass til utemøbler, grill og hyggelig beplantning. Balkongen er vestvendt og har gode solforhold. Her kan man nyte fine solskinnsdager med grønn og fri utsikt over nærområdet.

Flott kjøkken som ble pusset opp i 2020. Kjøkkenet er romslig og har godt med både skap- og benkeplass. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Av hvitevarer finner man kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. På kjøkkenet er det plass til en liten spisegruppe.

Leiligheten har 3 soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse og kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende møblelement som nattbord og kommode. De to andre soverommene er også romslige og passer fint til barnerom, gjesterom eller hjemmekontor dersom man har behov for det.

Badet ble renoverert i 2019 av Flesland Flis. Badet inneholder baderomsinnredning med servant, vegghengt toalett og dusj. Badet har varmekabler i gulvet.

Leiligheten har også et praktisk og separat vaskerom. Vaskerommet ble også renoverert i 2019 av Flesland Flis. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar, samt varmekabler i gulvet.

Oppgraderinger utført i selgers eiertid:

Bad og vaskerom renoverert i 2019. Rør-i-rør.

Montert nytt sikringsskap i 2016

Nye stikkontakter og varmekabler på bad og vaskerom i 2019

Nye stikkontakter i stue og kjøkken. Montert faseskinne i sikringsskap i 2020.

Pusset opp kjøkken i 2020.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken - 40.3m² > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft / avtrekkskanal.

Ingen forhold er gitt T3.

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. Utendørs parkering kan fritt brukes. Borettslaget har 12 felles ladeplasser for elbil, hvorav 4 er rett ved siden av blokken.

Det er venteliste på parkering i garasje. Søknad sendes direkte til styret.

Ellers parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad og vaskerom. Ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 790 000

Omkostninger kjøper

3 790 000 (Prisantydning)

182 739 (Andel av fellesgjeld)

3 972 739 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 974 129 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 983 029 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 985 829 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi primærbolig

Kr 943 246 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 772 985 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om 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 7 030

Andel Fellesgjeld

Kr 182 739

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

16.02.2026

Andel fellesformue

Kr 53 436

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vestlund Borettslag

Organisasjonsnummer

953607786

Andelsnummer

162

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 16.02.2026: 2.73% pa.

Antall terminer til innfrielse: 12

Saldo per 16.02.2026: 5 782 784

Andel av saldo: 19 689

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 16.02.2026: 2.58% pa.

Antall terminer til innfrielse: 19

Saldo per 16.02.2026: 5 566 045

Andel av saldo: 18 951

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 16.02.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112

Saldo per 16.02.2026: 42 323 228

Andel av saldo: 144 100

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

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Hentet fra årsresultat 2024:

Inntekter: 23 091 883,-

Kostnader: 14 273 381,-

Driftsresultat: 8 818 502,-

Årsresultat: 6 351 644,-

Borettslaget har begynt å se på muligheter for å utbedre fasade og balkonger. Styret har engasjert Vestbo til å bistå borettslaget i denne prosessen. Det er per i dag ikke avklart hva som eventuelt skal utbedres, når arbeidene vil bli gjennomført, eller hva et eventuelt utbedringsprosjekt vil koste. Endelig avgjørelse vil tas på generalforsamling neste år (2027). Konferer megler.

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 er noen planer om å øke felleskostnader de neste 2 årene. 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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger 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. 162 i Vestlund Borettslag med orgnr. 953607786

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Vei 928 nr. 31 GNR. 23, BNR. 192, i Fana datert 25.10.1973

Det foreligger ferdigattest vedrørende installering Rør/Ledninger datert 21.08.2006

Det foreligger ferdigattest vedrørende endring av Blokk C datert 28.06.2000

Det foreligger ferdig attest vedrørende rehabilitering av bad/bygård/terassehus datert 13.09.2011

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 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 3,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

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: 71120000

Plannavn: Fyllingsdalen. Gnr 25 bnr 230 mfl., Vestlundveien

Status: Planlegging igangsatt. Planområdet er lokalisert i Vestlundveien i Fyllingsdalen, og er ca. 122 daa. Intensjonen med planarbeidet er å tilrettelegge for en fremtidsrettet og helhetlig utvikling av nærområdet med ulike helsetilbud, boliger og nærfunksjoner. I

tillegg er det ønskelig å styrke grønnstrukturen innenfor området.

Det er flere planer i nærheten av eiendommen. Se vedlagt planinformasjon for ytterligere informasjon.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 25/455

Bygningsnr: 301188980

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

Status: Igangsettingstillatelse for deler av tiltaket

Dato: 13.02.2026

Gjelder nybygg i Vestlundveien 24J

Konferer megler.

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Betalingsutsettelse
15 000 Grunnpakke
9 000 Oppgjørshonorar
22 900 Stor markedspakke
14 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger/overtakelse per stk.
4 729 Megleropplysninger fra Vestbo
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Det gis salgsgaranti på oppdraget. Oppdragsgiver blir kun fakturert kostnader til foto og takst og eier bilder og rapport.

Ansvarlig megler

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Lars Waage
Daglig leder | Partner | Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
lars.waage@aktiv.no
Tlf: 926 93 119

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

12.03.2026



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Storhammeren 31 , 5145 FYLLINGSDALEN

 BERGEN kommune

 gnr. 23, bnr. 192

 Andelsnummer 162

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 15.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1120

Referansenummer: ZG1409

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i stue og på soverom med stue, PVC vinduer med 2-lags glass i øvrige rom. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen. Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, Oppmålt til 11.4m2

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat fra 2020 i stue/kjøkken, parkett i gang og på soverom, belegg på bad og vaskerom. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser. Innvendig har boligen malte glatte dører. Glassdør fra gang til stue/kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 4.3m2

Bad er renovert i 2019 av Flesland flis. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8cm . Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger. Sentral avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjon er vaskerom som er innredet med baderomsplater. Det er uvisst hvordan oppbygning på innsiden av vegg mot stue er. Det er søkt i overflater inne på bad uten avvikende verdier.

Vaskerom - 3.9m2

Vaskerom er renovert i 2019 av flesland flis. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8.5cm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Sentral avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjon er bad som er innredet med baderomsplater. Det er uvisst hvordan oppbygning på innsiden av vegg mot stue er. Det er søkt i overflater inne på bad uten avvikende

verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast i leiligheten. Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft fra ventiler i vinduer, sentral avtrekk fra bad, kjøkken og vaskerom. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Varmekabler på bad og vaskerom. Panel ovner i øvrige rom.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

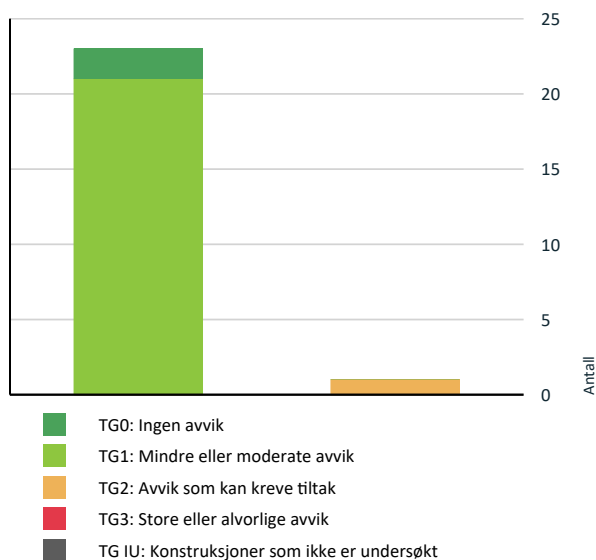
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunal informasjon som tegninger og ferdigattest er ikke oversendt for kontroll/gjennomgang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken - 40.3m2 > Avtrekk

[Gå til side](#)

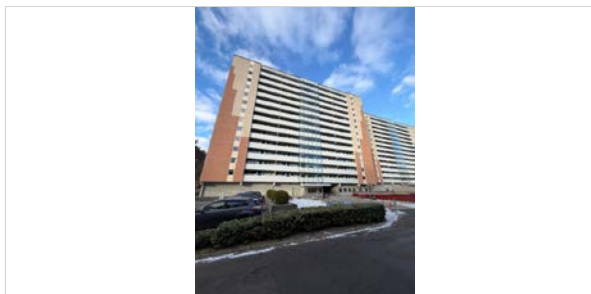
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1973

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i stue og på soverom med stue, PVC vinduer med 2-lags glass i øvrige rom. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, Oppmålt til 11.4m2



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat fra 2020 i stue/kjøkken, parkett i gang og på soverom, belegg på bad og vaskerom. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Glassdør fra gang til stue/kjøkken.



VÅTROM

5.ETASJE > BAD - 4.3M2

Generell

Bad er renovert i 2019 av Flesland flis.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



5.ETASJE > BAD - 4.3M2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

5.ETASJE > BAD - 4.3M2

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8cm .

Årstall: 2019 Kilde: Eier

5.ETASJE > BAD - 4.3M2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



5.ETASJE > BAD - 4.3M2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

5.ETASJE > BAD - 4.3M2

! TG 1 Ventilasjon

Sentral avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom.

5.ETASJE > BAD - 4.3M2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.
Tilliggende konstruksjon er vaskerom som er innredet med baderomsplater. Det er uvisst hvordan oppbygning på innsiden av vegg mot stue er. Det er søkt i overflater inne på bad uten avvikende verdier.

5.ETASJE > VASKEROM - 3.9M2

Generell

Vaskerom er renoveret i 2019 av flesland flis

Årstall: 2019

Kilde: Eier



5.ETASJE > VASKEROM - 3.9M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

5.ETASJE > VASKEROM - 3.9M2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8.5cm.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

5.ETASJE > VASKEROM - 3.9M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



5.ETASJE > VASKEROM - 3.9M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

5.ETASJE > VASKEROM - 3.9M2

TG 1 Ventilasjon

Sentral avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom.

5.ETASJE > VASKEROM - 3.9M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjon er bad som er innredet med baderomsplater. Det er uvisst hvordan oppbygning på innsiden av vegg mot stue er. Det er søkt i overflater inne på bad uten avvikende verdier.

KJØKKEN

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 40.3M2

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



5.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 40.3M2

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak

TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft / avtrekkskanal.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft fra ventiler i vinduer, sentral avtrekk fra bad, kjøkken og vaskerom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Varmekabler på bad og vaskerom
Panel ovner i øvrige rom.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2016 Hovedsikring er automatsikring. Inntakssikring er skrusikring med ukjent alder.

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

Ja. Sikringsskapet er renoveret i 2016, det er gjort diverse elektroarbeid i 2019 og 2020 i forbindelse med renovering av bad, vaskerom og kjøkken.

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

la

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

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

Nei

Generell kommentar

Det er 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.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

 Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringastidspunktet.

Tilstandsrapport

Ingen avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

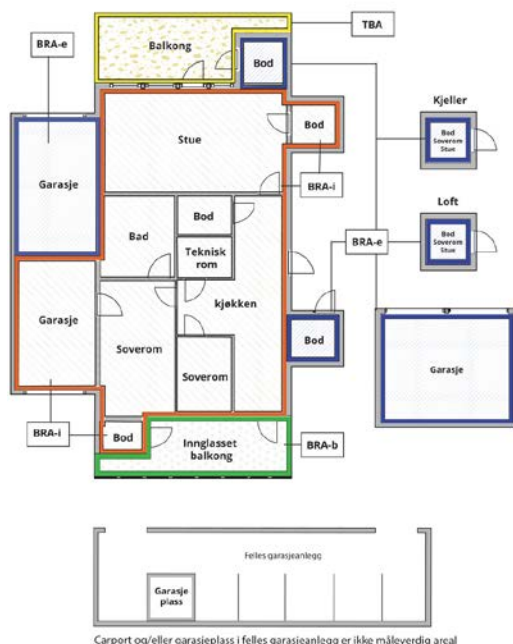
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5.Etasje	95			95	11
SUM	95				11
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Entré - 3.9m2, gang - 8.7m2, stue/kjøkken - 40.3m2, bad - 4.3m2, vaskerom - 3.9m2, soverom - 11.9m2, soverom - 6.6m2, soverom - 11.6m2		

Kommentar

5.Etasje
Entré - 3.9m2
Gang - 8.7m2
Stue/kjøkken - 40.3m2
Bad - 4.3m2
Vaskerom - 3.9m2
Soverom - 11.9m2
Soverom - 6.6m2
Soverom - 11.6m2

Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til 5m2 _

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunal informasjon som tegninger og ferdigattest er ikke oversendt for kontroll/gjennomgang.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	23	192		0	106025.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Storhammeren 31

Hjemmelshaver

Vestlund Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953607786		Vestbo Bbl	Alfsvåg Inger Kristine Stusdal, Alfsvåg Kristian Stusdal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

162

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Storhammeren 31 ligger i et etablert boligområde i øvre del av Fyllingsdalen, med bebyggelse langs interne boligveier og begrenset gjennomgangstrafikk. Området har nærhet til friområdene opp mot Løvsbakken og stinettet rundt dalføret.

Det er kort vei til dagligvarebutikker, skoler og barnehager i nærområdet, samt til Oasen senterområde med handel og servicetilbud. Bybanen i Fyllingsdalen gir effektiv forbindelse til Bergen sentrum og øvrige bydeler, og området har også god tilknytning til hovedveinettet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kristian Stusdal Alfsvåg

Inger Kristine Stusdal Alfsvåg

Boligen

Storhammeren 31
5145 FYLLINGSDALEN

4601-23/192/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2015
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Flesland Flis

Beskrivelse av arbeidet: Bad og vaskerom totalrenovert.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran, tettesjikt og sluk ble byttet ut.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Liten skade i tetningslist på vindu i minste soverom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Flesland Flis

Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt rør i rør. Flyttet toalett ca. 20 cm.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: SAS Elektroservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap automatsikringer.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Bergen Elektro Automasjon

Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkontakter, samt legge varmekabler på bad og vaskerom.



3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elektro Partner AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkontakter i kjøkken og stue. Montert faseskinne i sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Ja

Borettslaget har begynt å se på muligheter for å utbedre fasade og balkonger. Forstår det som at konkrete forslag blir lagt fram tidligst i løpet av neste år.



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Montera og Kristoffersen VVS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av kjøkken

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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:

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

Borettslaget har kontor, verksted og felleslokale (Vestlundstuen) til utleie for beboere i sokkeletasjen i Storhamneren 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 vestibylen 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 Komplet 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 beskaffenhet, 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 parabolantennar.

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

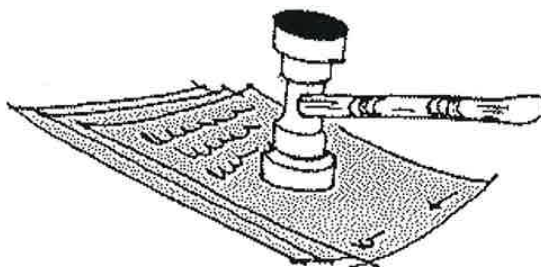




HUSORDENSREGLER

FOR

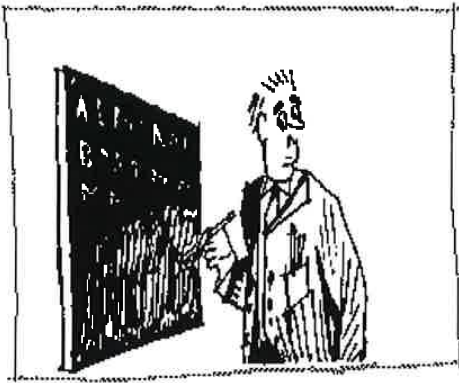
VESTLUND BORETTSLAG



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

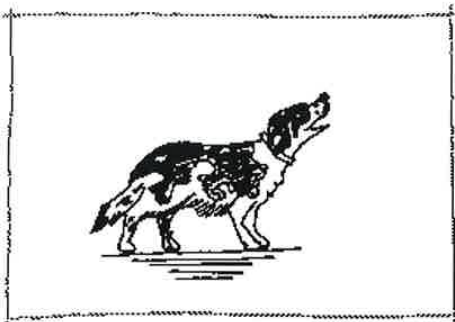
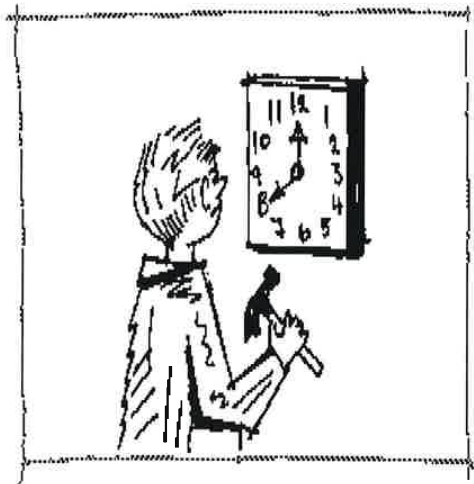
Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 22.00-06.00, dette inkluderer også bruk av vaskemaskin.

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

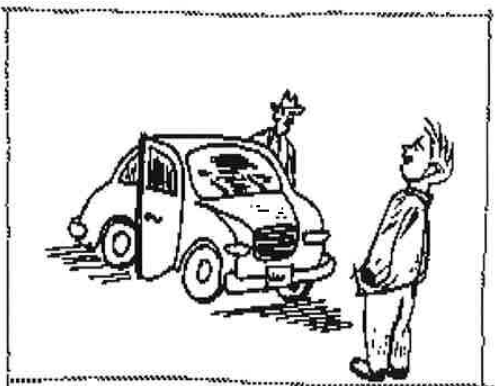
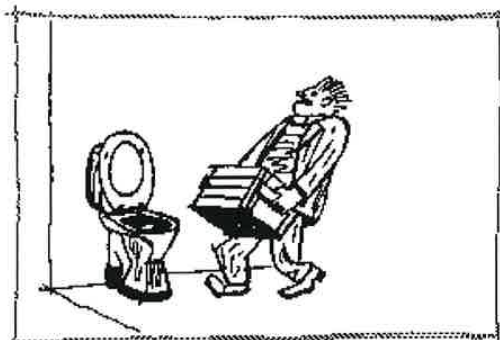
Det er ikke tillatt å oppholde seg her.

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.

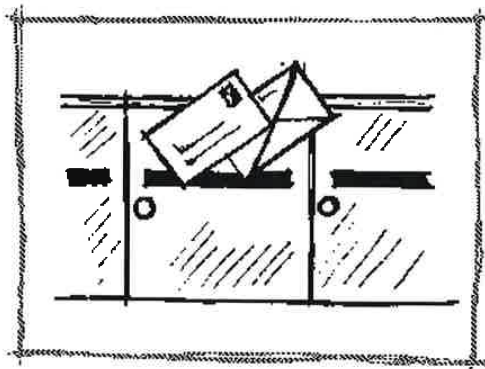
Garasjen skal ikke uten styrets samtykke benyttes til annet enn bilparkering.

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.

Innkalling til
Generalforsamling
Vestlund Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Vestlund Borettslag

Andelseierne i Vestlund Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 27.05.2025. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Auditoriet på VID vitenskapelige høyskole, Betanien Bergen, Vestlundveien 19, 5145 Fyllingsdalen.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 Overvåkning/sikkerhet i boder og kjellere
- 7.2 Brannvarsling
- 7.3 Solskjermingsløsning
- 7.4 Orientering fra arbeidsgruppen vedørende bruk av arealer i borettslaget
- 7.5 Orientering om prosjekt knyttet til oppgradering av borettslagets fasade

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en

fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

06.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ 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. I tillegg er styret utvidet med et medlem siden forrige styreperiode som følge av at Vestbo avsluttet ordningen med oppnevnt styremedlem hvor da det oppnevnte styremedlemmet var honorert via Vestbo. Fra forrige generalforsamling har konsumprisindeksen vært 2,7 %.

Styret foreslår derfor at honoraret økes med bakgrunn i dette og settes til kr. 500 000.-

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer, begge for 2 år. Valgkomiteen har innstilt Tove Wolf og Inger-Lise O.H. Sæle valgt som styremedlemmer for 2 år.

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

5.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år. Valgkomiteen har innstilt Arne Toivo Fjose og Anneli Egesund valgt som varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har foregående periode bestått av Håvard G. Frøysa, Chaitanya Eddula og Paloma Farlora, med varamedlemmene Kim-André Stene og Liliya Novosad. Håvard G. Frøysa og Chaitanya Eddula har sagt seg villig til å stille til gjenvalg som medlemmer til valgkomiteen. I tillegg må det velges ytterligere 1 medlem og 2 varamedlemmer.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Valgkomiteen har innstilt Ole Petter Sæbø, Viggo Sogn, Tove Wolf og Stela Mathiesen valgt som delegater, med varadelegatene Arne Toivo Fjose og Anneli Egesund, til Vestbos generalforsamling.

7. Saker

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

7.1 Overvåkning/sikkerhet i boder og kjellere

På generalforsamlingen i fjor var det oppe sak vedrørende sikkerhet og overvåkning i borettslaget relatert til tyverier fra boder og kjellere. Generalforsamlingen fattet følgende vedtak:

"Etter skriftlig avstemming hvor det ble avgitt 46 stemmer mot kameraovervåkning 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"

Styret har undersøkt mulighetene for å få montert trådløst nettverk i boder/kjellere og har innhentet pris. For å få tilfredsstillende dekning må det strekkes en del kabler og settes opp flere aksesspunkt. Totale kostnader for dette ville komme på kr. 312 000.- inkl. mva. Styret vurderte dermed dette ikke som aktuelt på det nåværende tidspunkt grunnet kostnadene.

Videre er det sett på aktuelle løsninger for adgangskontroll, stenging av hoveddører på et tidligere tidspunkt, etc. sammen med vaktmester. Hoveddører kan låses tidligere på kvelden dersom det skulle være ønskelig, men det er lite trolig at det vil avhjelpe utfordringen da beboere fortsatt vil ha tilgang, det kan klatres over gjerdet og lignende. Kostnader med installasjon av system for adgangskontroll vil også bli svært høy sett opp mot den preventive effekten, og styret har dermed konkludert med at det ikke vil være hensiktsmessig å bruke penger på dette.

7.2 Brannvarsling

Cathrine Langfjell Torsvik har meldt inn følgende sak til generalforsamlingen:

"Det ønskes at det utredes kostnad for installasjon av en felles brannmelder ved brann/trapp sikringskap som lager lyd i utearealet ved utmelding, eller en annen form for varsling av brann eller evakuering til naboer"

Styrets innstilling:

Brannvarsling må sees i sammenheng med den kommende oppgraderingen av borettslaget som vil være forestående i løpet av de kommende årene. Styret vil derfor ikke anbefale at det stemmes for å gå i gang med installering av felles brannvarslingssystem på det nåværende tidspunkt.

7.3 Solskjermingsløsning

Chris René Endal har meldt inn sak til generalforsamlingen vedrørende solskjerming i borettslaget. Sak og bilder ligger vedlagt.

Styrets innstilling:

Styret er i utgangspunktet positiv til at den enkelte kan montere solskjerming på egen andel. Styret ser likevel noen utfordringer knyttet til det, og mener at dersom generalforsamlingen kommer til at det skal tillates må ansvarsforhold, utforming,

farge, etc. reguleres gjennom husordensreglene, og styret ønsker da at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede saken nærmere og fastsette aktuelle regler i husordensreglene. I tillegg er styret usikker på om det er hensiktsmessig at den enkelte bruker mye penger på solskjerming når borettslaget står foran en større oppgradering.

7.4 Orientering fra arbeidsgruppen vedørende bruk av arealer i borettslaget

Det ble sendt ut invitasjon til alle beboerne i April 2024 om å delta i en frivillighetsgruppe som skulle jobbe videre med konklusjonen i bærekraftsundersøkelsen som ble gjennomgå på GF 2024. Gruppen ble nedsatt September 2024 og består av følgende:

Kim-Andre Stene - blokk 11

Tatjana Havneraas - blokk 21

Eirin Aga - blokk 31

Vivian Thomsen Johannessen - blokk 41

Roy Hovden - blokk 51

Disse har jobbet konkret med utomhusarealene for å gjøre de mer brukervennlige.

Gruppen vil på GF presentere arbeidene som er lagt ned så langt.

7.5 Orientering om prosjekt knyttet til oppgradering av borettslagets fasade

Styret inngikk i august 2024 en uforpliktende Samarbeidsavtale med Balkongentreprenøren sammen med NTNU og Sintef. Hovedoppgaven er å se på oppgraderingspotensialet i bygningsmassen slik at man tilfredsstiller framtidige energikrav.

Styret har engasjert Vestbo til å bistå borettslaget i denne prosessen som vil si noe om dette på generalforsamlingen.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Vestlund
Borettslag tirsdag 27.05.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

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

Årsberetning 2024 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 (borett) 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 17 møter i 2024. I tillegg er det avholdt arbeidsmøter og leverandørmøter ved behov. Det har også blitt arrangert flere bomiljøtiltak, blant annet ble det arrangert jubileumsfest i anledning borettslagets 50 års dag, halloweenfest for barna og lysfest i forbindelse med advent.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Løpende drift og vedlikehold
- Oppfølging av henvendelser fra beboere og eksterne samarbeidspartnere
- Oppfølging av borettslagets ansatte
- Økonomihåndtering og budsjettfastsettelse

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

- Fortsatt oppfølging av løpende drift og vedlikehold, med fokus på å opprettholde bygningsmasse i tilfredsstillende stand.
- Sikre gode rutiner for informasjonsflyt i borettslaget.
- Skape gode møteplasser for beboerne i borettslaget med fokus på diverse bomiljøtiltak.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- fremlagt fiber til garasjene
- montert overspenningsvern i alle tavlerom
- utskifting av punkterte vinduer i blokk 11
- tynning av skog
- tettet alle tak/gesimser over inngangspartier
- malt benker og gjerder
- reparasjon av belegningsstein ved blokk 21
- asfaltert innkjørsel til blokk 31

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- diverse vedlikehold grøntarealer, herunder kalking, felling av trær, etc.
- oppgradere skilting ved parkeringsplasser og ny oppmerking av p-plasser
- asfaltere hull i veier
- fasadevask
- rengjøring av ventilasjonsvifter

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag som godt vedlikeholdt med alminnelig slitasje alder tatt i betraktning.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter BevarHMS for systematisk oppfølging av styrets HMS-arbeid.

I foregående år er følgende utført:

- kontroll av lekeplasser - tilstandskontroll
- årlig kontroll av heiser
- utdeling av batterier til røykvarslere
- kontroll av rømningsveier fellesanlegg
- kontroll av brannslukkingsanlegg i fellesanlegg
- el-sjekk av fellesanlegg i alle blokker og garasjer
- årlig revisjon av utført HMS

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

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 3 skadesaker. Disse skyldes i hovedsak lekkasje.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling torsdag 30.05.2024 bestått av:

Styreleder, Ole Petter Sæbø
Ansatt i laget, Terje Aakvik
Ansatt i laget, Elisabeth Marie Brudheim
Styremedlem, Svein Erik Mjeldheim
Styremedlem, Tove Wolf
Styremedlem, Viggo Sogn
Styremedlem, Stela Matthiesen
Varamedlem, Ingvild Riana Stautland (fratrådt)
Varamedlem, Inger-Lise Oen Hellesund Sæle

Valgkomiteen har bestått av:

Håvard G. Frøysa, Chaitatanya Eddula og Paloma Farlora, med varamedlemmene Kim-André Stene og Lilya Novosad.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlemmene Svein Erik Mjeldheim og Tove Wolf, samt varamedlemmene Inger-Lise Oen Hellesund Sæle og Ingvild Riana Stautland (allerede fratrådt).

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.04.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		20 764 182	18 943 052	20 751 324	22 041 852
Andre inntekter	7	2 327 701	2 567 286	2 078 192	2 272 392
SUM INNEKTER		23 091 883	21 510 338	22 829 516	24 314 244
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	1 529 797	1 473 930	1 661 000	1 889 600
Styrehonorar	8	434 000	421 000	421 000	514 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	367 340	349 069	352 842	414 582
Andre personalkostnader	8	3 909	4 062	8 500	4 700
Avskrivninger	2	142 664	134 206	142 664	142 674
Forretningsførsel		349 650	333 318	349 650	370 629
Kontingent BBL		91 800	91 800	91 800	91 800
Andre honorarer		136 682	196 316	368 250	258 250
Revisjon		11 750	11 250	11 750	12 250
Forsikringspremier		906 000	831 442	875 000	1 087 200
Energikostnader		853 431	833 683	750 000	750 000
Kommunale avgifter		4 343 519	4 100 136	4 370 236	4 675 646
Andre driftskostnader	9	3 094 018	3 176 501	3 223 595	2 894 192
Vedlikehold	10	1 933 159	2 469 519	2 539 000	3 410 000
Rehabilitering		75 662	688 851	0	0
SUM KOSTNADER		14 273 381	15 115 083	15 165 287	16 515 523
DRIFTSRESULTAT		8 818 502	6 395 255	7 664 229	7 798 721
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		213 006	0	0	0
Finanskostnader		2 679 864	1 993 902	2 848 349	2 680 659
NETTO FINANSPOSTER		-2 466 858	-1 993 902	-2 848 349	-2 680 659
ÅRSRESULTAT	1, 4	6 351 644	4 401 353	4 815 880	5 118 062
Overføringer og disponeringer		6 351 644	4 401 353	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	42 353 793	42 353 793
Inventar og utstyr	2	235 521	152 931
Biler og arbeidsmaskiner	2	625 236	741 115
Andre driftsmidler	2	487 794	487 794
Sum anleggsmidler		43 702 344	43 735 633
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		14 611	238 660
Vestbo i mellomregning		14 594 073	0
Andre fordringer		1 663 436	487 314
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		93 928	358 284
Sum omløpsmidler		16 366 047	1 084 257
SUM EIENDELER		60 068 391	44 819 890

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
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	-10 646 529	-16 998 173
Sum opptjent egenkapital		-10 646 529	-16 998 173
Sum egenkapital	4	-9 497 864	-15 849 508
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	14 261 315	17 097 031
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	42 955 902	27 396 622
Borettsinnskudd	6	10 464 300	10 464 300
Sum langsiktig gjeld:		67 681 517	54 957 953
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		0	4 960 414
Leverandørgjeld		1 564 893	461 085
Skyldig off. myndigheter		109 689	83 460
Annen kortsiktig gjeld		210 156	206 485
Sum kortsiktig gjeld		1 884 738	5 711 444
Sum gjeld:		69 566 255	60 669 398
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 068 391	44 819 890

Sted: _____, dato: _____

Ole Petter Sæbø
Styreleder

Tove Wolf
Styremedlem

Stela Matthiesen
Styremedlem

Viggo Sogn
Styremedlem

Svein Erik Mjeldheim
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	-4 627 188	-5 120 549
B. Endring disponible midler		
Arsresultat (se resultatregnskap)	6 351 644	4 401 353
Tilbakeføring av avskrivning	142 664	134 206
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-109 375	-225 862
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	12 723 564	-3 816 337
B. Årets endring i disponible midler	19 108 497	493 361
C. Disponible midler	14 481 309	-4 627 188
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	14 594 073	0
Kortsiktige fordringer	1 678 047	725 973
Kontanter og bankinnskudd	93 928	358 284
Omløpsmidler	16 366 047	1 084 257
Kortsiktig gjeld	-1 884 738	-5 711 444
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	14 481 309	-4 627 188

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Traktor AC SP5008	Ladesystem for elbiler	Brukt feie sug anlegg	Mercedes-Benz	Traktor	Antenne og Wfi
Anskaffelseskost pr.01.01 :	746 050	609 744	200 000	159 900	52 842	39 094
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets 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:	404 110	0	76 666	43 973	8 807	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	121 950	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	341 940	487 794	123 334	115 928	44 035	39 094
Årets avskrivninger :	74 605	0	20 000	15 990	5 284	0
Anskaffelsesår :	2019	2020	2021	2022	2023	2023
Antatt levetid i år :	10		10	10	10	

	Infoskjerm etc	Fiber til garasje	Bygg inkl. tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	133 925	0	42 353 793
Årets tilgang :	0	109 375	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	133 925	109 375	42 353 793
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	46 874	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	87 051	109 375	42 353 793
Årets avskrivninger :	26 785	0	0
Anskaffelsesår :	2023	2024	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 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	42 353 793
Sum	42 353 793

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	30 600	0	30 600
Annen egenkapital	-16 998 173	6 351 644	-10 646 529
Overkursfond	1 118 065	0	1 118 065
Sum egenkapital 31.12.	-15 849 508	6 351 644	-9 497 864

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

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken	Husbanken	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12134117832	13521196950	13521196930	16368208314
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	1999	1998	2024
Rentesats:	5.54 %	2.585 %	2.732 %	5.54 %
Betingelser:		Fastrente fra 01.11.18 10 år til 01.11.28	Fastrente i 10 år fra 01.01.2019	
Beregnet innfridd:	20.03.2024	30.09.2030	31.12.2028	30.12.2053
Opprinnelig lånebeløp:	35 850 000	24 000 000	32 355 000	43 397 000
Lånesaldo 01.01:	27 396 622	7 713 316	9 383 715	0
Avdrag i perioden:	27 396 622	1 059 788	1 775 928	441 598
Opptak i perioden:	0	0	0	43 397 000
Lånesaldo 31.12:	0	6 653 528	7 607 787	42 955 402
Saldo 5 år frem i tid:	0	924 764	0	39 495 281

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	8	207 465	1 659 720
	28	203 774	5 705 672
	12	200 135	2 401 620
	8	198 711	1 589 688
	3	196 601	589 803
	28	194 808	5 454 624
	20	191 064	3 821 280
	31	187 109	5 800 379
	36	184 156	6 629 616
	84	180 200	15 136 800
	36	176 667	6 360 012
	9	172 817	1 555 353
	3	170 708	512 124

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2240 Husbanklån	14 261 315	17 097 031
2230 Andre pantelån	42 955 902	27 396 622
2250 Borettsinnskudd	10 464 300	10 464 300
Sum	67 681 517	54 957 953

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3615 Dugnad	275 400	275 400
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 692 792	1 538 568
3620 Innkreving strøm	37 123	-99 410
3685 Diverse inntekter fri	270 210	806 360
3690 Diverse leieinntekter	52 177	46 369
Sum	2 327 701	2 567 286

Spesifikasjon 3685: våtromskontroller, opprydding leilighet, garasjenøkler og portåpnere, plassleie basestasjon.
3690: utleie Vestlundstuen

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	1 324 359	1 315 202
5013 Overtidsarbeid	97 684	45 336
5020 Feriepenger	172 542	167 167
5360 Honorarer	16 200	18 182
5890 Andre refusjoner	-80 988	-71 956
5330 Styrehonorar	434 000	421 000
5400 Arbeidsgiveravgift	274 059	261 517
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	24 328	23 570
5420 Innberetning aga pensjon	103 063	79 831
5421 Motkonto aga pensjon	-58 953	-46 369
5426 OTP lagene	24 843	30 520
5610 Andre personalforsikringer	3 909	4 062
Sum	2 335 046	2 248 061

Selskapet har hatt gjennomsnittlig ca. 2 årsverk i løpet av regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	12 250	7 000
6360 Renhold	511 794	823 339
6390 Andre driftskostnader	10 844	2 329
6395 Sommer- og vinterkostnader	11 619	28 943
6500 Verktøy	16 116	39 968
6551 Datautstyr (hardware)	17 087	0
6560 Rekvisita	319	532
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	9 321	23 840
6590 Andre kontorholdskostnader	215 306	144 012
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	36 227	75 236
6790 Vakthold	60 439	59 128
6860 Møte, kurs, oppdatering, o.l	114 839	66 465
6890 Parkeringsleie/kostnader	3 487	1 529
6900 Elektronisk kommunikasjon	41 937	39 447
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	259	0
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 680 552	1 557 467
7000 Drivstoff	33 021	27 710
7020 Vedlikehold biler	10 180	0
7040 Forsikring	47 487	48 649
7090 Annen kostnad transportmidler	23 828	73 114
7190 Annen kostnadsgodtgjørelse	4 613	3 133
7400 Kontingent, fradragsberettiget	12 994	0
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	25 666	31 131
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	22 830	20 817
7720 Generalforsamling	14 190	11 670
7770 Bank og kortgebyrer	2 708	1 877
7772 Andre gebyrer	0	2
7781 Bomiljø	154 108	89 164
Sum	3 094 018	3 176 501

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	397 316	484 438
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	365 769	1 139 338
6640 Periodisk vedlikehold	1 023 938	546 553
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	96 202	194 878
6695 Forsikringsskadesaker	49 935	104 313
Sum	1 933 159	2 469 519

Resultat og balanse med noter for Vestlund Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vestlund Borettslag

Styreleder	Ole Petter Sæbø (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Viggo Sogn (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Stela Matthiesen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Tove Wolf (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Svein Erik Mjeldheim (sign.)	11.03.2025

Til generalforsamlingen i Vestlund Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen, 9. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-09 12:58:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4ZGTX-6AYQA-KBFIG-RSKV5-SC3IP-B05PD

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Innstilling fra valgkomiteen i Vestlund borettslag til generalforsamling 2025

Om valgkomiteen

På generalforsamlingen for Vestlund borettslag i 2024 ble Håvard G. Frøysa, Chaitanya Eddula og Paloma Farlora valgt som valgkomité med Kim-André Stene og Liliya Novosad som vara, alle for ett år. Farlora trakk seg fra valgkomiteen da hennes samboer Arne Toivo Fjose meldte seg som kandidat til styret, og Stene rykket da opp som medlem. Frøysa har i praksis fungert som leder. I april ble det hengt opp oppslag i borettslaget med informasjon om mulighet til å foreslå kandidater innen 24. april. I tillegg har valgkomiteen selv kontaktet mulige kandidater.

Styret

Styret bestod etter fjorårets generalforsamling av:

- | | | |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| • Leder | Ole Petter Sæbø | Valgt for to år i 2024 |
| • Medlem | Viggo Sogn | Valgt for to år i 2024 |
| • Medlem | Stela P. Matthiesen | Valgt for to år i 2024 |
| • Medlem | Svein Erik Mjeldheim | Valgt for to år i 2023 |
| • Medlem | Tove Wolf | Valgt for to år i 2023 |
| • 1. vara | Inger-Lise O. H. Sæle | Valgt for ett år i 2024 |
| • 2. vara | Ingvild Riana Stautland | Valgt for ett år i 2024 |

På generalforsamlingen skal det velges:

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

Kommentar:

Ingvild Riana Stautland trakk seg i løpet av året, og er dermed ikke formelt på gjenvalg. Svein Erik Mjeldheim, Tove Wolf og Inger-Lise O. H. Sæle ønsker alle gjenvalg. Valgkomiteen tenker det er naturlig med noe utskiftning i styret da en har hatt omtrent det samme styret lenge. Samtidig innehar Inger-Lise O. H. Sæle juridisk spesialkompetanse som er meget nyttig for styret. Basert på dette innstilles Tove Wolf og Inger-Lise O. H. Sæle som medlemmer, Arne Toivo Fjose som ny første vara og Anneli Egesund som ny andre vara. Innstillingen innebærer kjønnsbalanse og god aldersspredning blant de valgte personene i styret. Ny første vara Fjose er 29 år og bor i 31-blokken. Han har betydelig bakgrunn fra organisasjonsarbeid og politikk, og driver i dag eget foretak innen musikk- og scene-produksjon. Ny andre vara Egesund er 46 år og bor i 21-blokken. Hun har utdanning innen markedsføring og ledelse, samt styresertifikat fra Orgbrain. Hun har arbeidserfaring fra markedsføring i et idrettslag, samt fra eget selskap.

Innstilling:

- | | | |
|-----------|-----------------------|-------------------|
| • Medlem | Tove Wolf | Velges for to år |
| • Medlem | Inger-Lise O. H. Sæle | Velges for to år |
| • 1. vara | Arne Toivo Fjose | Velges for ett år |
| • 2. vara | Anneli Egesund | 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, utenom Sæle som er eksternt styremedlem. Det anses ikke nødvendig å velge flere enn to vararepresentanter.

Innstilling:

- | | | |
|----------------|---------------------|-------------------|
| • Representant | Ole Petter Sæbø | Velges for ett år |
| • Representant | Viggo Sogn | Velges for ett år |
| • Representant | Stela P. Matthiesen | Velges for ett år |
| • Representant | Tove Wolf | Velges for ett år |
| • 1. vara | Arne Toivo Fjose | Velges for ett år |
| • 2. vara | Anneli Egesund | Velges for ett år |
| • 3. vara | | Velges for ett år |
| • 4. vara | | Velges for ett år |

Valgkomité

På generalforsamlingen skal det velges:

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

Kommentar:

Frøysa og Eddula har sagt seg villige til å ta et år til som medlemmer, mens Kim-André Stene har takket nei til gjenvalg og Liliya Novosad har flyttet. Det har ikke lyktes å få flere kandidater, og vi håper generalforsamlingen i alle fall kan fylle den siste plassen som medlem.

Innstilling:

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

Forslag til Solskjermingsløsning Vestlund Borettslag.

Grunnet høy varmegang i leiligheter på vår og sommerstid, når solen i vest varmer fra ettermiddag til langt på kveld, ønsker jeg at det vurderes mulighetene for bruk av **Sip Screens** for Solskjerming i Vestlund Borettslag.

Screens \ Zip Screens er solskjerming med fleksibel motering tett på fasaden rundt aktuelle vinduer og \ eller dører.

De er robuste og tåler vestlandsværet, er fleksible i monteringsmetode og har gode muligheter til å tilpasse farger på både selve Zip Screen og monteringsbeslagene til farger som matcher eller kler fasaden.

Ønsker en avklaring om dette er en løsning som kan tillates i bruk og være i henhold til dagens regler om fasadeendringer.

Installasjon av slike screens vil kunne betydelig redusere varmen som kommer inn i blokken på solrike dager og bidra til mildere innneklima for beboere som ønsker det.

Eksempler på hvordan løsningen ser ut på forskjellige bygg:

(Faktisk utseende vil naturligvis variere alt etter merke\produsent\størrelse\fargevalg/etc)









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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vestlund Borettslag tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - Auditoriet på VID vitenskapelige høyskole, Betanien Bergen, Vestlundveien 19, 5145 Fyllingsdalen.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

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

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 47

Antall fremlagte fullmakter: 8

Hvilket utgjorde 55 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Inger-Lise Oen Hellesund Sæle valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble møteleder, 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 Svein Johannesen valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble Thor Sundal og Laila Johannessen valgt.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 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 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen var vedlagt innkallingen og ble gjennomgått i møtet.

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. I tillegg er styret utvidet med et medlem siden forrige styreperiode som følge av at Vestbo avsluttet ordningen med oppnevnt styremedlem hvor da det oppnevnte styremedlemmet var honorert via Vestbo. Fra forrige generalforsamling har konsumprisindeksen vært 2,7 %.

Styret foreslår derfor at honoraret økes med bakgrunn i dette og settes til kr. 500 000.-

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 500 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer, begge for 2 år. Valgkomiteen har innstilt Tove Wolf og Inger-Lise O.H. Sæle valgt som styremedlemmer for 2 år.

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble Tove Wolf og Inger-Lise Oen Hellesund Sæle valgt.

5.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år. Valgkomiteen har innstilt Arne Toivo Fjose og Anneli Egesund valgt som varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

1.vara: Arne Toivo Fjose

2.vara: Anneli Egesund

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Ole Petter Sæbø styreleder valgt for 2 år i 2024

Stela P. Mathiesen styremedlem valgt for 2 år i 2024

Viggo Sogn styremedlem valgt for 2 år i 2024

Tove Wolf styremedlem valgt for 2 år i 2025

Inger-Lise Oen Hellesund Sæle styremedlem valgt for 2 år i 2025

Arne Toivo Fjose varamedlem valgt for 1 år i 2025

Anneli Egesund varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har foregående periode bestått av Håvard G. Frøysa, Chaitanya Eddula og Paloma Farlora, med varamedlemmene Kim-André Stene og Liliya Novosad. Håvard G. Frøysa og Chaitanya Eddula har sagt seg villig til å stille til gjenvalg som medlemmer til valgkomiteen. I tillegg må det velges ytterligere 1 medlem og 2 varamedlemmer.

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Håvard G. Frøysa

Chaitanya Eddula

Svein Erik Mjeldheim

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Valgkomiteen har innstilt Ole Petter Sæbø, Viggo Sogn, Tove Wolf og Stela Mathiesen valgt som delegater, med varadelegatene Arne Toivo Fjose og Anneli Egesund, til Vestbos generalforsamling.

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Ole Petter Sæbø, Viggo Sogn, Tove Wolf og Stela Mathiesen ble valgt som delegater, med varadelegatene Arne Toivo Fjose og Anneli Egesund.

7. Saker

7.1 Overvåkning/sikkerhet i boder og kjellere

På generalforsamlingen i fjor var det oppe sak vedrørende sikkerhet og overvåkning i borettslaget relatert til tyverier fra boder og kjellere. Generalforsamlingen fattet følgende vedtak:

"Etter skriftlig avstemming hvor det ble avgitt 46 stemmer mot kameraovervåkning 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"

Styret har undersøkt mulighetene for å få montert trådløst nettverk i boder/kjellere og har innhentet pris. For å få tilfredsstillende dekning må det strekkes en del kabler og settes opp flere aksesspunkt. Totale kostnader for dette ville komme på kr. 312 000.- inkl. mva. Styret vurderte dermed dette ikke som aktuelt på det nåværende tidspunkt grunnet kostnadene.

Videre er det sett på aktuelle løsninger for adgangskontroll, stenging av hoveddører på et tidligere tidspunkt, etc. sammen med vaktmester. Hoveddører kan låses tidligere på kvelden dersom det skulle være ønskelig, men det er lite trolig at det vil avhjelpe utfordringen da beboere fortsatt vil ha tilgang, det kan klatres over gjerdet og lignende. Kostnader med installasjon av system for adgangskontroll vil også bli svært høy sett opp mot den preventive effekten, og styret har dermed konkludert med at det ikke vil være hensiktsmessig å bruke penger på dette.

Vedtak:

Generalforsamlingen ønsker at styret ser videre på løsninger med utskifting av enkelte dører ved nedgang til kjeller, og tar deretter saken til orientering.

7.2 Brannvarsling

Cathrine Langfjell Torsvik har meldt inn følgende sak til generalforsamlingen:

"Det ønskes at det utredes kostnad for installasjon av en felles brannmelder ved brann/trapp sikringskap som lager lyd i utearealet ved utmelding, eller en annen form for varsling av brann eller evakuering til naboer"

Styrets innstilling:

Brannvarsling må sees i sammenheng med den kommende oppgraderingen av borettslaget som vil være forestående i løpet av de kommende årene. Styret vil derfor ikke anbefale at det stemmes for å gå i gang med installering av felles brannvarslingssystem på det nåværende tidspunkt.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

7.3 Solskjermingsløsning

Chris René Endal har meldt inn sak til generalforsamlingen vedrørende solskjerming i borettslaget. Sak og bilder ligger vedlagt.

Styrets innstilling:

Styret er i utgangspunktet positiv til at den enkelte kan montere solskjerming på egen andel. Styret ser likevel noen utfordringer knyttet til det, og mener at dersom generalforsamlingen kommer til at det skal tillates må ansvarsforhold, utforming, farge, etc. reguleres gjennom husordensreglene, og styret ønsker da at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede saken nærmere og fastsette aktuelle regler i husordensreglene. I tillegg er styret usikker på om det er hensiktsmessig at den enkelte bruker mye penger på solskjerming når borettslaget står foran en større oppgradering.

Vedtak:

Det ble avgitt 41 stemmer for å tillate solskjerming i borettslaget. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede saken nærmere, herunder fastsette felles regler rundt utforming, ansvarsforhold, farge og annet som må følges ved montering av solskjerming.

7.4 Orientering fra arbeidsgruppen vedørende bruk av arealer i borettslaget

Det ble sendt ut invitasjon til alle beboerne i April 2024 om å delta i en frivillighetsgruppe som skulle jobbe videre med konklusjonen i bærekraftsundersøkelsen som ble gjennomgå på GF 2024. Gruppen ble nedsatt September 2024 og består av følgende:

Kim-Andre Stene - blokk 11

Tatjana Havneraas - blokk 21

Eirin Aga - blokk 31

Vivian Thomsen Johannessen - blokk 41

Roy Hovden - blokk 51

Disse har jobbet konkret med utomhusarealene for å gjøre de mer brukervennlige.

Gruppen vil på GF presentere arbeidene som er lagt ned så langt.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

7.5 Orientering om prosjekt knyttet til oppgradering av borettslagets fasade

Styret inngikk i august 2024 en uforpliktende Samarbeidsavtale med Balkongentreprenøren sammen med NTNU og Sintef. Hovedoppgaven er å se på oppgraderingspotensialet i bygningsmassen slik at man tilfredsstiller framtidige energikrav.

Styret har engasjert Vestbo til å bistå borettslaget i denne prosessen som vil si noe om dette på generalforsamlingen.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

Protokoll for Vestlund Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Inger-Lise Oen Hellesund Sæle (sign.)	28.05.2025
Protokollvitne	Svein Johannesen (sign.)	29.05.2025

Nabolagsprofil

Storhammeren 31 - Nabolaget Storhammeren - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Storhammeren Linje 18	3 min 0.2 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	21 min 1.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 5.9 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Seljedalen skole (1-7 kl.) 199 elever, 16 klasser	8 min 0.5 km
Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 236 elever, 13 klasser	14 min 1.1 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 263 elever, 19 klasser	6 min 2.7 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	13 min 1.1 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	7 min 3 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	9 min 5.5 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

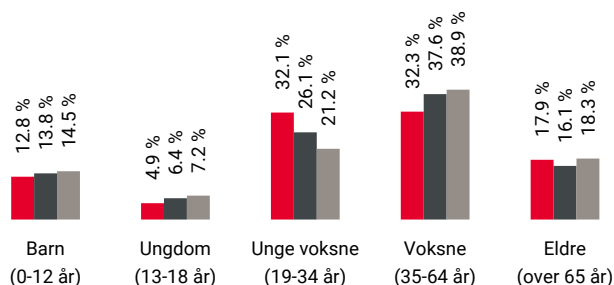
Veldig bra 82/100



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 (...)	3 min 0.2 km
Betanien barnehage (0-5 år)	5 min 0.4 km
Seljedalen barnehage (0-5 år)	11 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Løvås	11 min
Post i butikk, PostNord	0.9 km
Rema 1000 Lynghaugparken	12 min
PostNord	0.9 km

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

⚽ Storhammeren ballbinge	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Sælensminde ballbane	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🚴 MOVA Fyllingsdalen	11 min	🚶
🚴 SKY Fitness Fyllingsdalen	23 min	🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Oasen

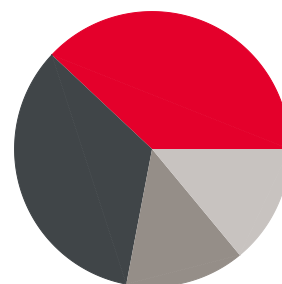
19 min 🚶



Apotek 1 Knudsenkvartalet

23 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



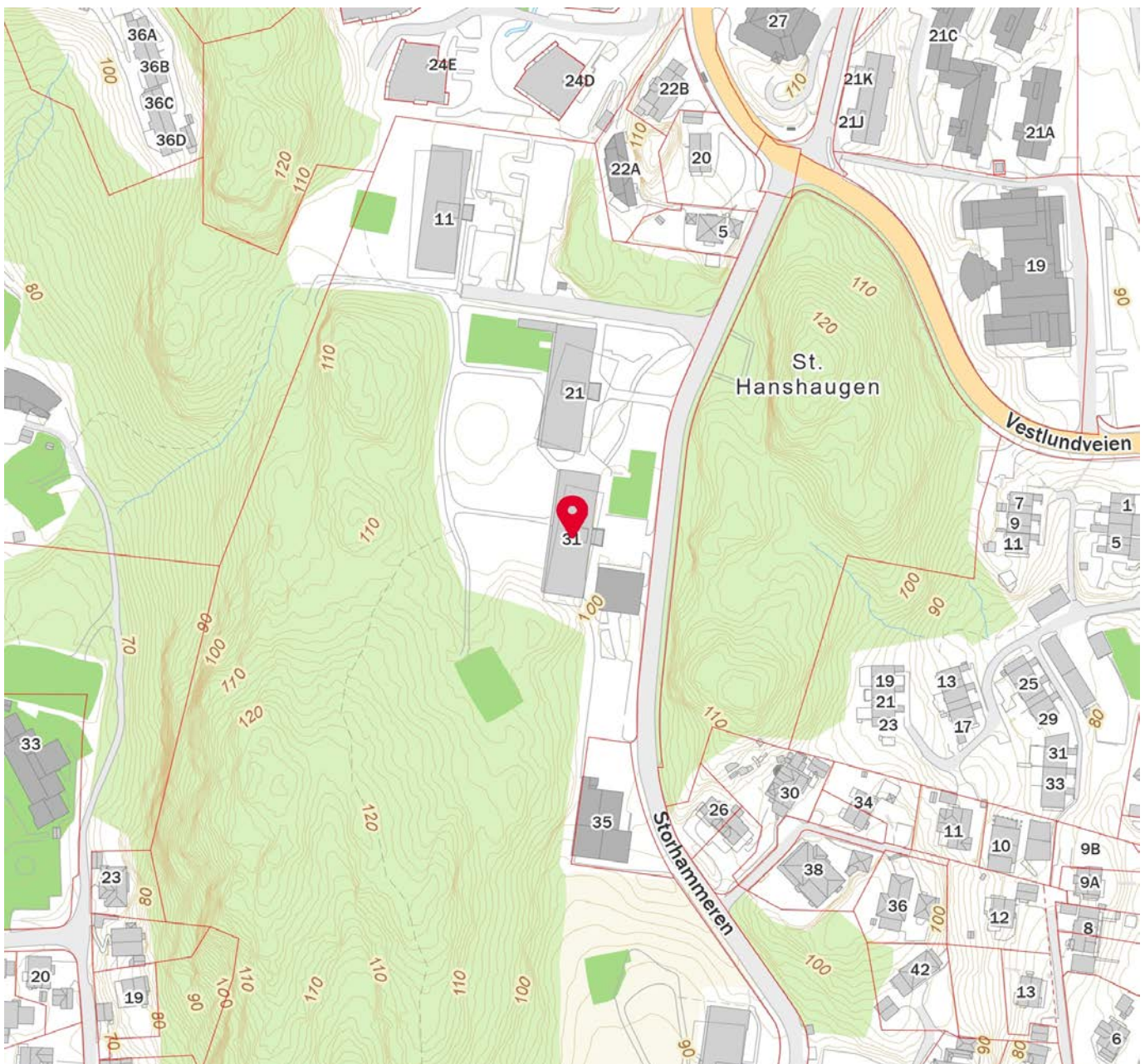
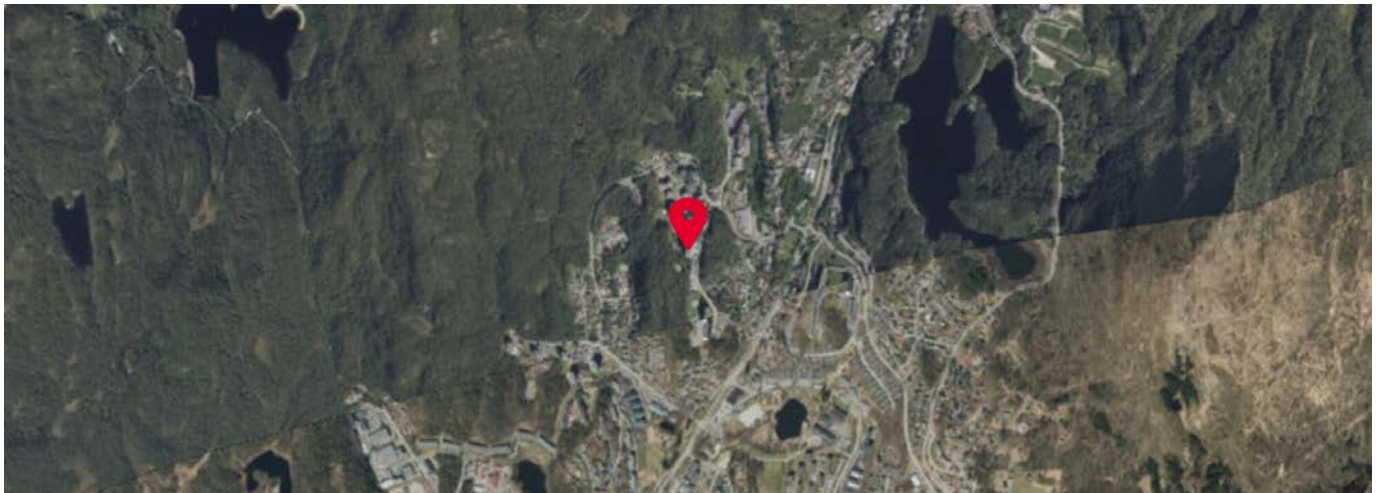
0%

50%

Storhammeren
Bergen
Norge

Sivilstand

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





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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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 31
5145 FYLLINGSDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage

Telefon: 926 93 119
E-post: lars.waage@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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