

Æ

Storhammeren 21

5145 Fyllingsdalen • Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Cecilie Sandvik

EIENDOMSMEGLER MNEF | FAGANSVARLIG | PARTNER

93 23 47 70

cesa@eie.no

EIE Bergen Sentrum

E

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	106
Kort om oss	207

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Storhammeren 21, 5145 Fyllingsdalen, Etasje: 7

MATRIKSEL

Andelsnr. 91 Orgnr. 953607786 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 101 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 94 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 11 kvm

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1973

TOMT

Fellestomt 106025 kvm

PRISANTYDNING

3 350 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kristoffer Sæle Takstdato: 09.07.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 209 908,- pr. 08.07.24

Andel fellesformue kr. 0,- pr. 31.12.22

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 350 000,- (Prisantydning)

kr 209 908,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 559 908,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 240,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 561 148,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 569 398,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 6 625,- pr. mnd.

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.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Sebastian Øverhaug Annicken Solvorn Fjeldsbø

Beskrivelse

PARKERING

På borettslagets tomt er det gode parkeringsmuligheter; Borettslaget har 137 parkeringsplasser i garasje og 149 parkeringsplasser utendørs, ellers parkering langs offentlig vei. Det følger ikke med faste parkeringsplasser med leilighetene, dog er det gode muligheter for fast parkeringsplass eller leie av garasje etter venteliste.

Borettslaget tilbyr elbillading via Elaway, hvor man melder seg inn i borettslagets ladenettverk og har et personlig abonnement hvor man blir trukket for abonnement på 59 kr., pluss faktisk strømforbruk per mnd.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til Vestlund borettslag, et veletablert borettslag som har en sentral og attraktiv beliggenhet i et populært boligområde i Fyllingsdalen. Herfra er det kort vei til Sentrum og Kokstad, i tillegg at man har naturen like utenfor døren.

Foruten rolig og tilbaketrukket beliggenhet, er det kort avstand til bussholdeplass og Rema 1000. Det er også gangavstand til Oasen bydelssenter med alle tenkelige butikker og servicetilbud. Ved Oasen er det også gode bussforbindelser til både sentrum og videre til næringsområdene ved Sandsli/ Kokstad, samt at Bybanen tar deg til sentrumskjernen via Kronstad og Haukeland sjukehus. Å kjøre til Flesland tar omtrent 15 minutter. Med bil er du i sentrum på ca. 5 min, og Festplassen er kun fire busstopp unna. Enklere blir det ikke!

Det er flere barnehager i området - hvor Lekeklossen familiebarnehage i samme bygg er den desidert nærmeste. Ellers

ligger Seljedalen barnehage og Betanien barnehage innenfor kort gangavstand. Når barna blir eldre ligger Seljedalen barneskole nærmest. Senere blir det videre til Lynghaugen eller Ortun skole.

Området kan by på mange fine turmuligheter, med blant annet Løvstakken, Kanadaskogen, Tennebekken, Damsgårdsfjellet og flere parkområder i bydelen - med blant annet Lynghaugparken som kan tilby en artig frisbeegolfbane. Av idrettsanlegg/fritidstilbud finner du blant annet Framohallen, Varden idrettsanlegg, Fyllingsdalen idrettshall, Fjellsdalen idrettsplass, Frøya idrettspark og Fyllingsdalen nye teater i området. Dersom du trives best med trening innendørs ligger Nr1Fitness nærmest, og litt lengre unna ligger Sprek & Blid.

TOMT

Fellestomt, 106025 kvm

Borettslagets tomt er pent opparbeidet med blant annet grøntareal, parkeringsplasser og lekeplass.

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje
7.etg: 94 kvm (BRA-i)

Leiligheten går over ett plan, og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:
7.etg: Entré, gang, bad, toalettrom, kjøkken, stue og 3 soverom.

I tillegg medfølger to eksterne boder, hvorav én i kjeller på ca. 3,7 kvm, samt én i 9.etasje på ca. 3,2 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Kristoffer Sæle:

Grunn og fundamenter:

Grunnmur av betong. Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendig bekledd med fasadeplater.

Takkonstruksjoner:

Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.

Gulvsystemer:

Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

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

TGO: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

- Balkong: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Bad: Riss/sprekker og noe saltutslag i fuger, tett dusjhjørne (evt. lekkasevann vil ikke renne til sluk), membran/tettesjikt er over 10 år gammel og mangler dokumentasjon, samt at løsningen med avtrekk i et annet rom ikke er å anse som tilfredsstillende.
- Toalettrom: Drenering fra innebygget sistene er ikke etablert.
- Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen (gjelder hovedsakelig bad).
- Elektrisk anlegg: Eldre og ujordet el-anlegg, samsvarserklæring foreligger ikke.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte og grunnlag for tilstandsgrader se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Standard

STANDARD

Velkommen til Storhammeren 21! Dette er en lys og romslig leilighet med kort vei til både Bergen sentrum og Oasen Storsenter. Leiligheten har i tillegg en herlig balkong med god utsikt mot grøntareal, og ikke minst svært gode solforhold. Borettslaget fremstår som svært veldrevet med sunn økonomi, flotte fellesareal, vaktmestertjeneste, gartner etc. Det er også verdt å nevne at fasaden ble vasket i 2022 med drone.

Entré og gang |

Vi starter i entréen på 3,9 kvm med trestavs eikeparkett på gulv og tapet på vegger. Her er det god plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy på knaggrekke før man videre kommer inn i gangen. Gangen måler hele 9 kvm og er blant annet innredet med en romslig skyvedørgarderobe.

Bad og toalettrom |

Badet har tilkomst fra gangen og måler 2,2 kvm. Det ble ifølge tidligere eier oppusset av fagfolk i 2013. Det er helfliset med innfelte downlights i tak og varmekabler i gulv. Badet er innredet med dusjhjørne m/skyvedør og baderomsinnredning med heldekkende servant, speil og belysning. Toalettrommet ligger vegg i vegg med badet og ble også oppusset i 2013 ifølge tidligere eier. Det er helfliset og innredet med toalett, servantmøbel og speil med integrert belysning. Kontroll av våtrom utført av Vestbo i februar 2024.

Stue |

Vi beveger oss videre inn til hjertet av leiligheten, som er den særdeles romslige stuen på hele 31 kvm. Her er det trestavs parkett på gulv og malt platekledning på vegger. Størrelsen og

utformingen gir flere møbleringsmuligheter, og de store vindusflatene sikrer godt lysinnslipp. I 2023 ble tapet fjernet og det ble malt med en lys kalkmaling. Fra stue er det utgang til en vestvendt balkong på 11 kvm med flott utsikt mot grøntareal, i tillegg til svært gode solforhold! I 2022 ble gulv og vegger på balkongen malt, og det ble lagt nye terrasseplater. Det er også verdt å nevne at det er varmelist langs skyvedør mot balkong.

Kjøkken |

Kjøkkenet har tilkomst fra både stue og gang og måler 15,4 kvm. Også her er det trestavs parkett på gulv og malt betong/platekledning på vegger. Kjøkkenet er lyst og stort med svært god oppbevaringsplass - Her får man virkelig plass til alt kjøkkenutstyr, og litt til. Det er god plass til matlaging, og et fantastisk lysinnslipp i hele rommet. Kjøkkeninnredningen er levert av IKEA og har profilerte fronter, laminat benkeplate og underlimt vask av stål. En varmtvannstank på 116 liter er plassert på kjøkkenet. Alle hvitevarer er integrert og medfølger handelen. Det inkluderer stekeovn, platetopp, ventilator, mikro, oppvaskmaskin, kaffemaskin, kjøleskap og fryseskap. Det er også plass/opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på kjøkkenet.

Soverom |

I leiligheten er det totalt tre soverom. Hovedsoverommet måler 10,6 kvm og har trestavs eikeparkett på gulv og nymalte vegger. Det er enkelt å innrede med dobbeltseng og nattbord, og det er god lagringsplass i de plassbygde skapene som står i rommet. Soverom 2 måler 8,4 kvm og har tilkomst fra stuen. Også her er det trestavs eikeparkett på gulv og malte platekledning på vegger. Soverom 3 måler 6 kvm og ble oppusset i 2023 med nytt laminatgulv, MDF-plater på venstre vegg, samt sparklet og malt resten av veggene og tak. Rommet fremstår i dag som både lyst og innbydende - perfekt som barnerom!

Alt i alt er dette en leilighet som virkelig er verdt en titt!
Velkommen til visning.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg datert 14.06.1973, samt ferdigattest for endring datert 28.06.2000.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringskap er plassert i tavlerom i fellesområdet, og inneholder automatsikringer.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Leiligheten har oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler på bad og toalettrom.
- Panelovner i stue og på alle soverom medfølger handelen.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energifaktor F

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 6 625,- pr.mnd.
Inkluderer felles byggforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt, renter og avdrag på andel fellesgjeld, dugnad, grunnpakke TV og bredbånd fra Telenor, strøm i fellesareal, trappevask, styrehonorar, samt drift og vedlikehold m.m.

Fordeling:

Andel felleskostnader: kr. 6.089,-

Dugnad: kr. 75,-

Kabel-TV/bredbånd: kr. 461,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget/sameiet kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i fellesutgiften det neste året, utover normal indeksregulering.

Borettslaget har bestilt en omfattende energikartlegging fra Eviny for å kunne se på energibesparende tiltak, bl.a. ved fornyelse av blokkenes fasader og altaner. Etter generalforsamling i 2023 har styret jobbet med å sette sammen en arbeidsgruppe bestående av representanter blant beboerne i de ulike blokkene, samt styret og teknisk rådgiver fra Vestbo. Oppstarten av arbeidsgruppen er under planlegging. Styreleder opplyser at tidsrammen på prosjektet er satt til ca. 2-5 år.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, innboforsikring etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenummer: 13521196930, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.07.2024: 2.73% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 08.07.2024: kr. 8 501 146,-

Andel av saldo: kr. 30 276,-

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 08.07.2024: 2.58% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 08.07.2024: kr. 7 186 320,-
Andel av saldo: kr. 25 594,-
Første termin/første avdrag: 31.03.2008 (siste termin 30.09.2030)
Fastrente i 10 år fra 1.11.2018 til 01.11.2028

Låne nummer: 16368208314, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.07.2024: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 118
Saldo per 08.07.2024: kr. 43 251 781,-
Andel av saldo: kr. 154 038,-
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.23 hadde borettslaget følgende tall:
- Overskudd: kr. 4.401.353,-
- Disponible midler: kr. - 4.627.188,-

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

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Skadeforsikring
Polisenummer: SP0000943446

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022:
Som primærbolig Kr. 789 594,-
Som sekundærbolig Kr. 3 000 456,-

BORETTLAG

Borettslag: Vestlund Borettslag, Orgnr: 953607786

Vestlund borettslag er tilknyttet Vestbogruppen og ble ferdigstilt i 1974. Det består av fem høyblokker med totalt 306 leiligheter.

Borettslaget har kontor, verksted og felleslokaler (Vestlundstuen) i sokkeletasjen i Storhammeren 31. Borettslaget ble rehabilitert for ca. 60 mill. kroner i perioden 1997-2000.

Se borettslagets egen hjemmeside for ytterligere informasjon:
<https://vestlundborettslag.no/>

FORRETNINGSFØRER

Vestbo

STYREGODKJENNING

Det er en forutsetning for avtalen at ny eier blir styregodkjent før

overtagelse. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Styregodkjennelsen vil bli avklart i etterkant av salget.

FORKJØPSRETT

Boligselskapet har ikke forkjøpsrett.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

- Vannrør av kobber og avløpsrør av plast/støpejern.
- 116 liters varmtvannstank fra 2005.
- Naturlig ventilasjon.

Elektrisk:

- Varmekabler på bad og toalettrom.
- Sikringssskap med automatsikringer. Hovedsikring på 63 ampere.

DYREHOLD

Forretningsfører opplyser at hundehold må registreres/søkes om til borettslagets kontor. Katter tillates, forutsatt at det er innekatt. Se borettslagets egen hjemmeside for ytterligere informasjon: <https://vestlundborettslag.no/>

DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Integreerte hvitevarer på kjøkken. Vaskemaskin kan medfølge handelen mot tillegg i pris. Vitrineskap er veggmontert, men medfølger ikke handelen.

Selger opplyser for ordens skyld at lyset på kjøkkenviften ikke fungerer. Det ligger en komplett erstatning i kjellerboden. Det opplyses videre om at det er et lite hull ved siden av gammelt TV-opplegg i stue. Uviss årsak, men har vært slik i mange år.

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

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

ANNET

Vi i EIE eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonse i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene og fotografene i Heem jobber eksklusivt for Eie Eiendomsmegling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Valg av eiendomsmeulingsforetak skal være frivillig.

Eiendomsmeulingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmeuling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmeuling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmeuling § 6-3 (3).

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andelen.

UTLEIE

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

Andelseier har rett til å leie ut hele boligen i inntil 30 døgn i løpet av året, uten styrets samtykke.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERING

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til grønnstruktur, ytre fortettingssone og øvrig byggesone ifølge Bergen kommune.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 11800000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL A

Ikrafttrådte: 26.08.1970

Dekningsgrad: 98,6 %

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådte: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 66090000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 196 MFL., VESTLUNDVEIEN - JONSTADVEIEN Saksnr: 202220541

Kopi av basiskart og planinformasjon er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 350 000,- (Prisantydning)

kr 209 908,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 559 908,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 240,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 561 148,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 569 398,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon 1,19%

Tilrettelegging Kr.14 900,-

Visningshonorar Kr.2 000,-

Grunnpakke Kr.12 000,-

Markedspakke 1 Kr.15 900,-

Oppgjør Kr.7 990,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på kr. 0,- (intet salg - ingen regning).

OPPDRAGSNUMMER

81-24-0387

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige

kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den

er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis

i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Mekleriet AS
EIE Bergen Sentrum
Org. nr: 917989338
Eidsvågbakken 1
5105 Eidsvåg i åsane
Tlf: 53 51 98 80

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF | Fagansvarlig | Partner Cecilie Sandvik

SAKSBEHANDLERE

Cecilie Sandvik
EIE Bergen Sentrum
Eiendomsmegler MNEF | Fagansvarlig | Partner
Mob: 93 23 47 70 / E-post: cesa@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

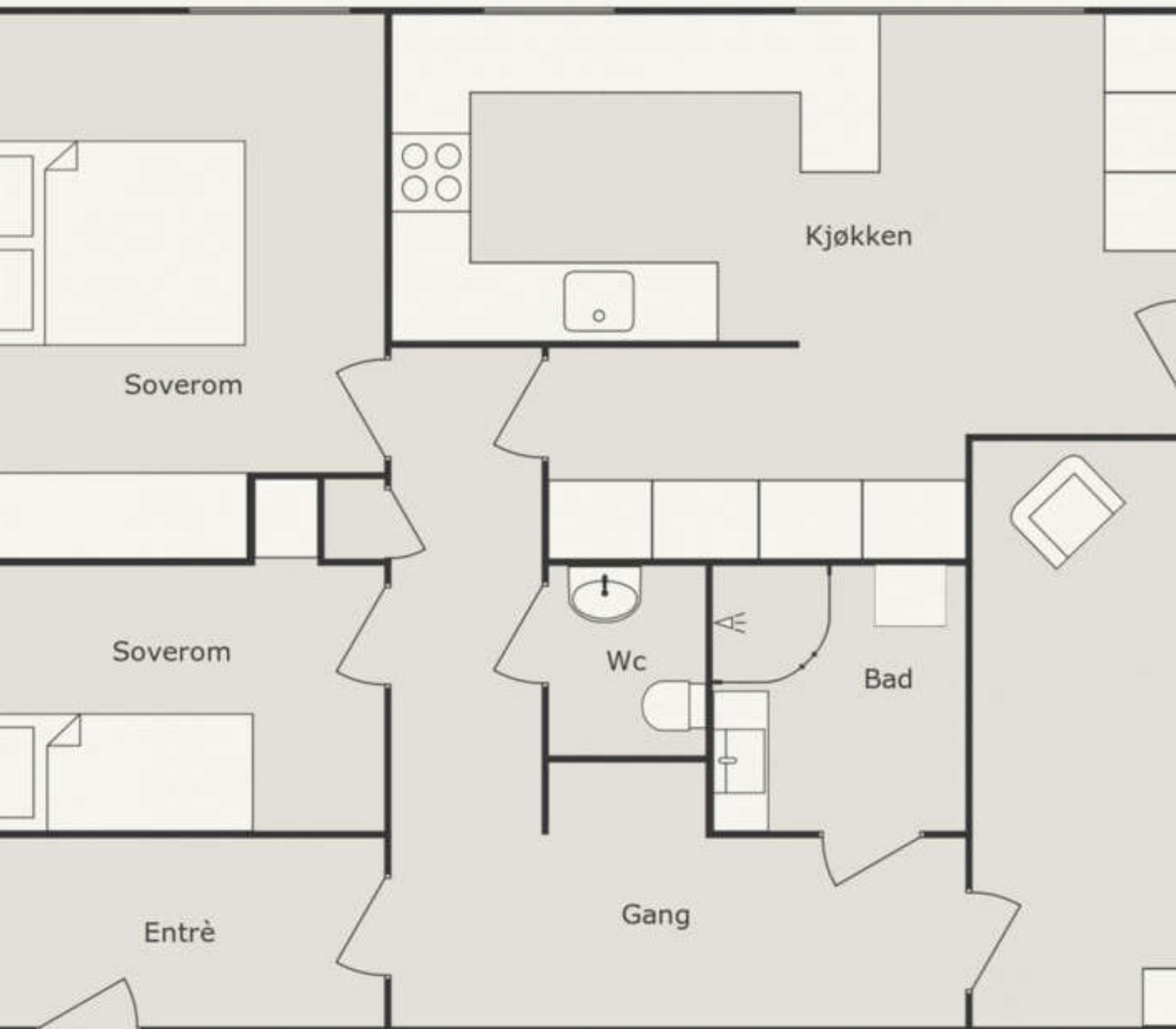
EIE eiendomsmegling

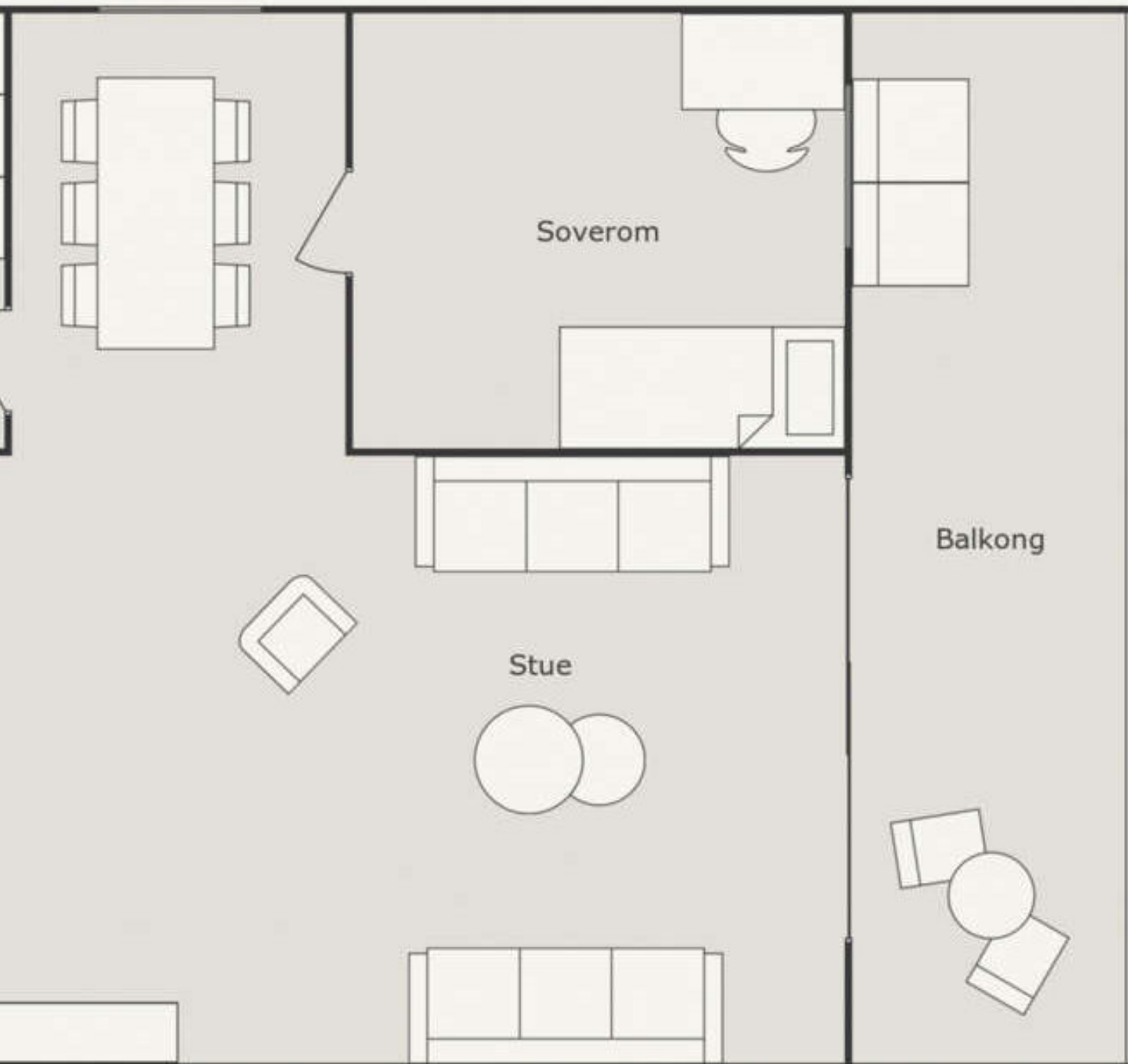
DITT NYE HJEM?





































































































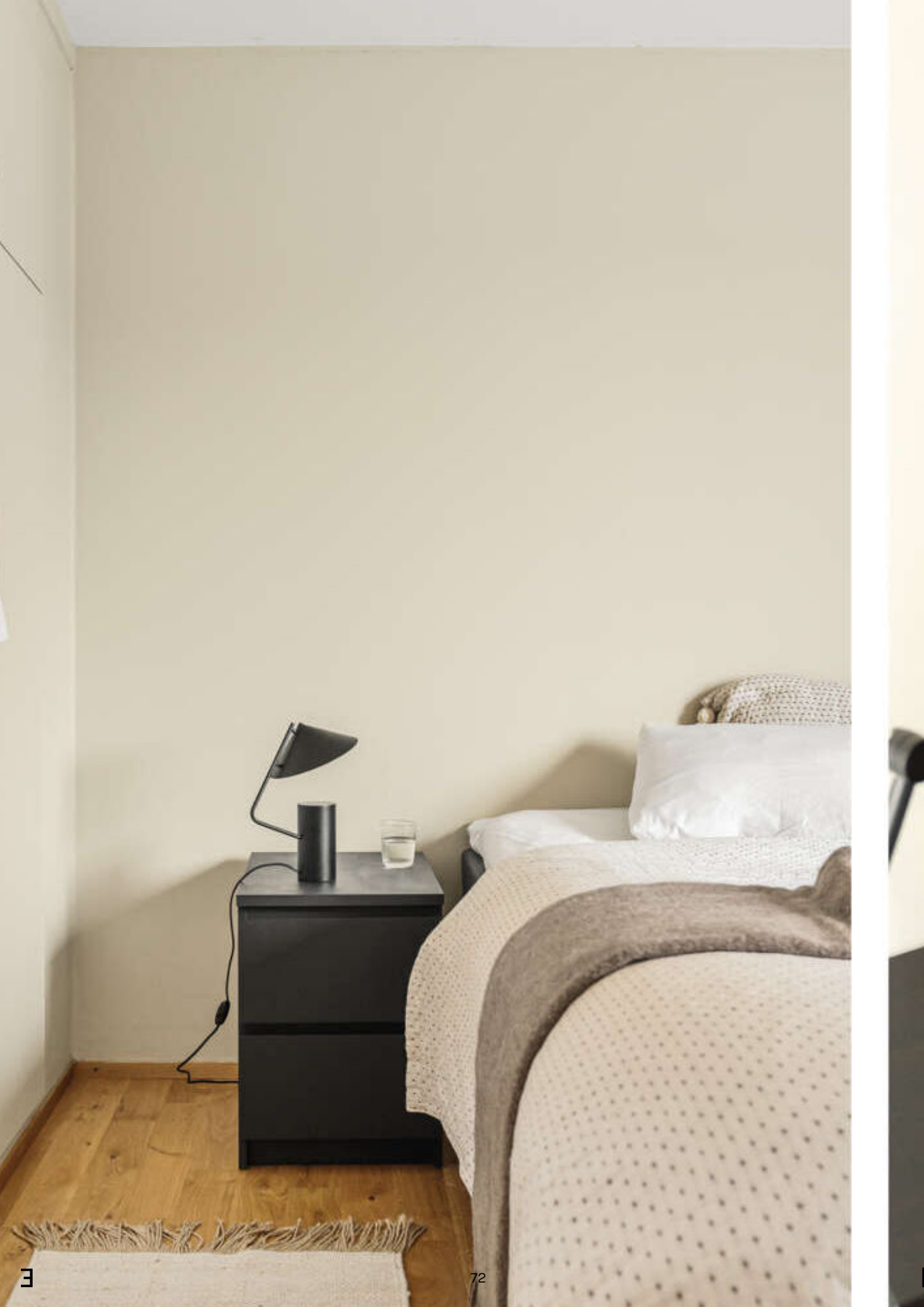




























































Vestland horettslag



















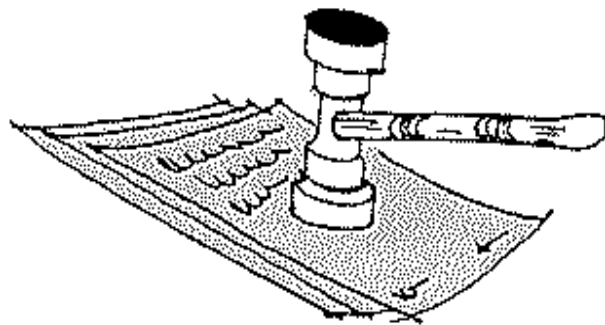
INFORMASJON & DOKUMENTER



HUSORDENSREGLER

FOR

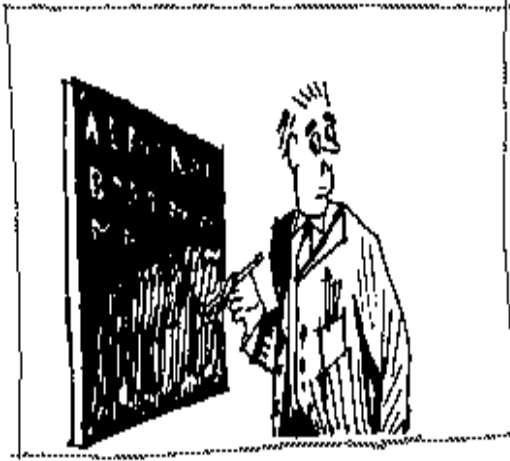
VESTLUND BORETTSLAG



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

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

2. Boligen og boområdet

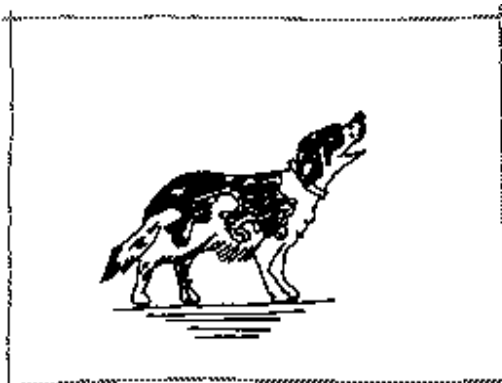
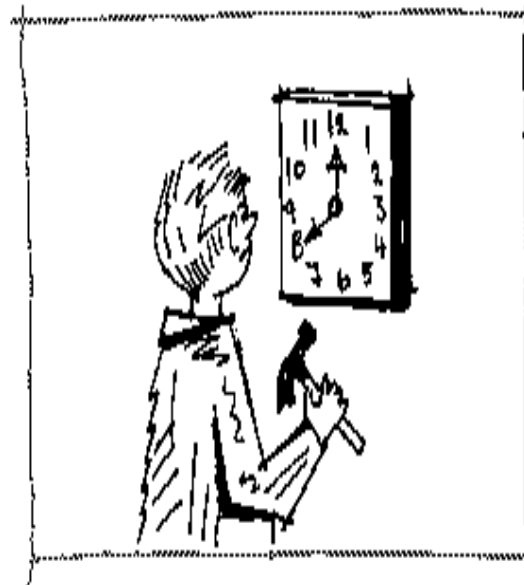
Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 22.00-06.00, dette inkluderer også bruk av vaskemaskin.

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

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

Dører til kjeller skal være låst.

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



3. Regler for husdyrhold

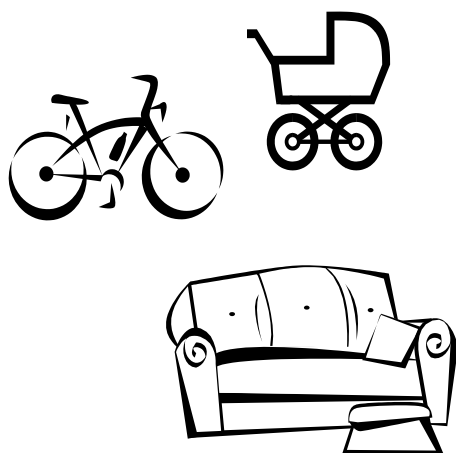
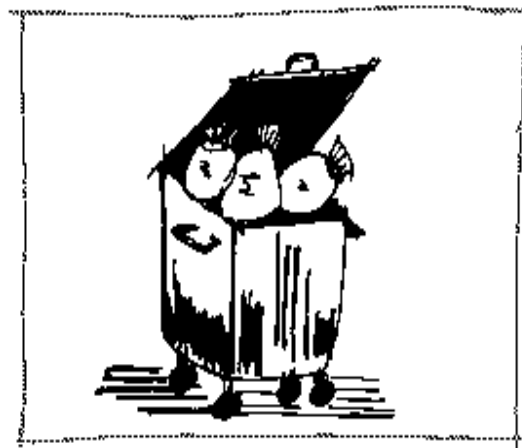
Det er fastsatt egne regler for katte- og hundehold. (Se vedlegg).

4. Boss

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i bossjaktene.

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

Flytende veske må ikke kastes i sjaktene.



5. Ganger og trapper

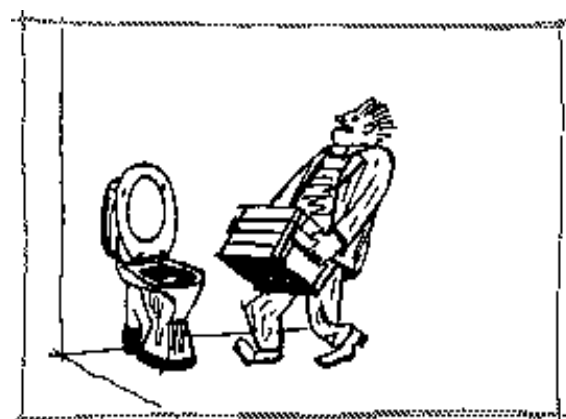
Det er ikke tillatt å oppholde seg her.

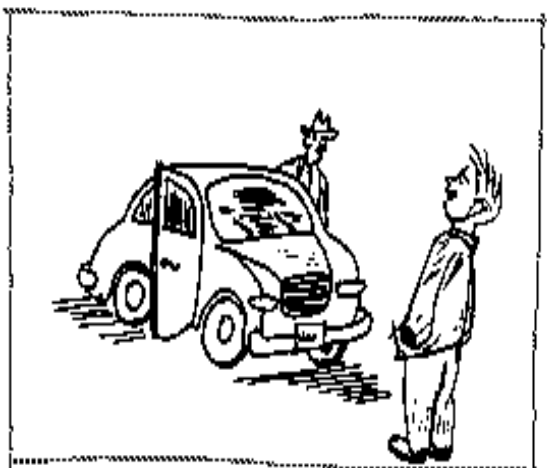
Det er ikke tillatt å bruke fellesrom – som gang, altaner, hulegang og tørkealtaner eller kjellerganger til lagerplass for barnevogner, sykler, møbler, bildekk eller annet.

6. Bad, wc og ledninger

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

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





7. Bilplasser og garasjeanlegg

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

Lagring av bensin eller andre ildsfarlige stoffer er forbudt.

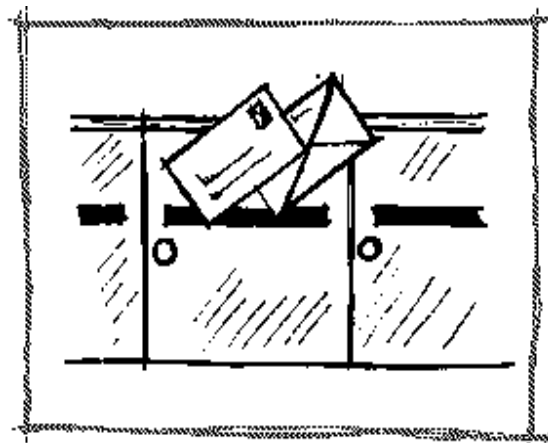
De bestemmelser herom som

er eller blir utferdiget av offentlig myndighet – må følges.

8. Meldinger og henvendelser

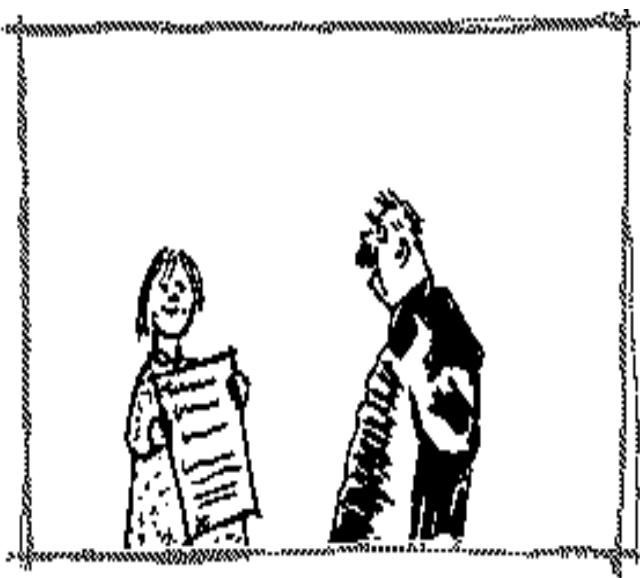
Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene.

Henvendelser til styret i borettslaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.



9. Plikter/ansvar

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



Bruksoverlating (fremleie)

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

10. Oppussing av boligen

Endring av leilighetene krever godkjenning av styret.

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

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

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

Vennligst kontakt styret før oppussing av leiligheten.

Oppussing kjøkken, bad/ vaskerom. Sluker

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

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

11. Andre Bestemmelser

Dersom noen ønsker å flagge, kan en henvende seg til hovedtillitsmannen i blokken et par dager i forveien, og sjekke at alt er i orden.

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



VESTLUND BORETTSLAG

SKJEMA FOR OPPGJØR AV STRØMFORBRUK VED EIERSKIFTE

Som andelseier er du personlig ansvarlig for all strømforbruk I DIN leilighet så lenge du er andelseier. Ved salg av leiligheten skal selger og kjøper lese av strømmåleren.

Skjemaet skal leveres styret utfylt og undertegnet av kjøper og selger.

Dersom du selger/fremleier leiligheten uten å si opp abonnementet er du fortsatt forpliktet til å betale for strømforbruket.

Avregning av strømforbruket vil bli belastet/godskrevet salgsoppgjøret hos Vestbo.

Oppgjøret vil ikke bli foretatt før avregning foreligger.

Endring av strømabonnement

Målernummer: **0049-**_____ Leilighetsnummer: _____

Selger navn: _____

Adresse: **Storhammeren** _____, **5145 Fyllingsdalen**

Kjøper navn: _____

Avlest Dato: _____ Målerstand: _____ **kwh**

Siste avleste målerstand: Dato: **01.11.201**_____ Målerstand: **kwh**

(se forrige avregning)

Sum forbruk i perioden: _____ **kwh**

(For internt bruk i Vestbo)

Forbruk:

Periode: _____ a kr. _____ kr.
- akonto innbetalt _____ kr. _____

Sum avregning _____ kr. _____

Fakturert dato: _____ Saksbehandler: _____

Avlest dato: _____

Sign selger : _____ Sign kjøper : _____

INFORMASJON TIL NYE ANDELSEIERE/FREMLEIERE

Vi ønsker deg velkommen som ny beboer, og vil med dette gi deg noen praktiske opplysninger😊

HUSKELISTE VED INNFLYTTING

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

LITT OM VESTLUND BORETTSLAG

Borettslaget er tilknyttet Vestbogrupperen, og ble ferdigstilt i 1974.

Laget består av 5 høyblokker:

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

Totalt 306 leiligheter.

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

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

2016.

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

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

ORGANISERING AV BORETTSLAGET

Borettslaget er andelseiernes felleseiendom.

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

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

Generalforsamlingen velger borettslagets styre iht. borettslagets vedtekter.

Styret består av følgende verv:

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

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

Styret har møter på borettslagets kontor tirsdager i uker med ulike tall (Storhammeren 31). Styremøtedagen har styret en vaktordning mellom kl. 19:00 og kl. 20:00 der beboerne har anledning til å henvende seg direkte til styret. Det praktiske styrearbeid skjer utenom møtene.

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

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

BORETTSLAGETS ANSATTE

Terje Aakvik: Vaktmester

Ove Sture: Vaktmester

Terje Sjømark: Vaktmesterassistent

Camilla Folkestad Sekretær

BORETTSLAGETS KONTOR

Telefon: 55 16 58 40

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

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

VAKTMESTER

Telefon: 55 16 33 88/906 77 002

E-post: terje@vestlundbo.no

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

STYRET

Hvis noe helt spesielt skulle skje etter kl. 16:00 på hverdager kan styreleder Ole Petter Sæbø kontaktes på telefon: 948 32 623.

E-post: olepetter@vestlundbo.no

BOMILJØVAKT

Nokas - 24 timer i døgnet

Telefon: 02580.

Dette gjelder innlåsing i leiligheter, husbråk og hærverk.

Ved innlåsing belaster Nokas beboer kr 1150.-.

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

Ved lekkasje, etc.

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

VESTLUNDSTUEN

Vestlundstuen kan leies til private arrangement. Arrangementet må avsluttes innen

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

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

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

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

KABEL-TV/BREDBÅND

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

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

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

DUGNAD

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

SIKKERHET

Små barn bør ikke ferdes alene i heisene. Dette er uansett foreldrenes ansvar.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander på gangaltaner, tørkealtaner, trappeoppganger eller kjellerganger. Dette er rømningsveier og tilkomstvei for utrykningspersonell.

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

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

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

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

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

STRØM

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

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

SØPPEL

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

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

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

Ut over dette må andelseier selv levere søppel på gjenvinningsstasjoner.

SKADEDYR

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

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

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

HUSDYRHOLD

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

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

Borettslagets hunde- og katteregler fås på borettslagets kontor.

RENHOLD

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

POSTKASSESKILT

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

Postkasseskiltene er gratis og monteres av vaktmester

Husk at vestibyleområdet er folks førsteinntrykk av borettslaget!

FREMLEIE

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

AIR B&B

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

BODER

Kjellerboden skal ha samme nummer som din leilighet.

Leilighetstyper H04 og H01 har i tillegg loftsboder 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 varmepumpe 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.

Søk assistanse hos fagfolk. Mangelfull utførelse kan føre til avkortning i forsikring.

Gjør deg kjent med hvor leilighetens hovedstoppekran er plassert.

Følgende er **ikke** tillatt:

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

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

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

Storhammeren oktober 2017

For ansatte og styret i Vestlund Borettslag

Ole Petter Sæbø
Styreleder

Innkalling til
Generalforsamling
Vestlund Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Vestlund Borettslag

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

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Endring av vedtektene

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

6 Valg

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

7 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

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

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

20.05.2024

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. De siste årene har styrehonoraret blitt økt med bakgrunn i konsumprisindeksen. Styret foreslår derfor at honoraret økes med bakgrunn i konsumprisindeks og settes til kr. 434 000.-

5. Endring av vedtektene

5.1 Pkt. 3-2 (3) om bruksoverlating

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

Bestemmelsen i Brl. § 5-4 lyder:

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

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

til

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

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall.

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

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

til

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

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

Dagens vedtekter pkt. 7-1 (4) sier at *"Valgbare er andelseiere i Vestlund Borettslag, samt ektefelle, barn, svigerbarn eller samboer av andelseier, som har fullmakt av andelseier og bor fast i borettslaget. Ved fraflytting fra borettslaget må verv opphøre."*

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

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

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

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

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

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

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

"godkjenning av årsberetning fra styret"

til

"behandle styrets eventuelle årsberetning"

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

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

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

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

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

innstilling ligger vedlagt.

6.2 Valg av styremedlemmer

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

6.3 Valg av varamedlemmer

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

6.5 Valg av valgkomité

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

Håvard G. Frøysa - medlem

Chaitatanya Eddula - medlem

Paloma Farlora - medlem

Kim-André Stene - varamedlem

7. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

For Vestlund Borettslag skal det derfor velges 4 delegater og inntil 4 varadelegater. Valgkomiteen har innstilt følgende:

Ole Petter Sæbø

Viggo Sogn

Svein Erik Mjeldheim

Tove Wolf

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

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

8.1 Kameraovervåkning

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

Thomas Heimark skriver følgende:

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

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

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

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

Lovgrunnlag:

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

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

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

Styrets innstilling:

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

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

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

8.2 Status vedrørende utredning av fornyelse av fasader og altaner

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

dette på ordinær generalforsamling i 2023.

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

Årsberetning 2023 for Vestlund Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

Vestlund Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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 15 møter i 2023.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

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

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

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

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

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

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

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

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

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Internkontroll

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

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

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringssselskap har vært If Skadeforsikring.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

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

Det er siste år registrert 5 skadesaker. Disse skyldes i hovedsak lekkasjer fra avløp eller vannledninger/bereder.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 14.06.2023 bestått av:

Styreleder, Ole Petter Sæbø

Ansatt i laget, Terje Aakvik

Ansatt i laget, Elisabeth Marie Brudheim

Styremedlem, Inger-Lise Oen Hellesund Sæle

Styremedlem, Viggo Sogn

Styremedlem, Svein Erik Mjeldheim

Styremedlem, Tove Wolf

Varamedlem, Stela Matthiesen

Varamedlem, Ingvild Riana Stautland

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

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder

Styremedlem

Styremedlem

Varamedlem

Varamedlem

Boligomsetning/bruksoverlating

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

Gjennomsnittspris for solgte leiligheter 2023 var:

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	30 600	30 600
Overkursfond	4	1 118 065	1 118 065
Sum innskutt egenkapital		1 148 665	1 148 665
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-16 998 173	-21 399 526
Sum opptjent egenkapital		-16 998 173	-21 399 526
Sum egenkapital	4	-15 849 508	-20 250 861
<u>GJELD</u>			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	17 097 031	19 858 176
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	27 396 622	28 451 814
Borettsinnskudd	6	10 464 300	10 464 300
Sum langsiktig gjeld:		54 957 953	58 774 290
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		4 960 414	4 155 348
Leverandørgjeld		461 085	1 359 686
Skyldig off. myndigheter		107 031	137 605
Annen kortsiktig gjeld		182 914	204 550
Sum kortsiktig gjeld		5 711 444	5 857 189
Sum gjeld:		60 669 398	64 631 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 819 890	44 380 618

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted: _____, dato: _____

Ole Petter Sæbø
Styreleder

Tove Wolf
Styremedlem

Inger-Lise Oen Hellesund Sæle
Styremedlem

Viggo Sogn
Styremedlem

Svein Erik Mjeldheim
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

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

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

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

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

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

Regnskap 2023

1120 Bygningsmessige anlegg	42 353 793
Sum	42 353 793

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	30 600	0	30 600
Annen egenkapital	-21 399 526	4 401 353	-16 998 173
Overkursfond	1 118 065	0	1 118 065
Sum egenkapital 31.12.	-20 250 861	4 401 353	-15 849 508

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
Lånenummer:	12134117832	13521196950	13521196930
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	1999	1998
Rentesats:	5.29 %	2.585 %	2.732 %
Betingelser:		Fastrente fra 01.11.18 10 år til 01.11.28	Fastrente i 10 år fra 01.01.2019
Beregnet innfridd:	30.09.2040	30.09.2030	31.12.2028
Opprinnelig lånebeløp:	35 850 000	24 000 000	32 355 000
Lånesaldo 01.01:	28 451 814	8 746 178	11 111 998
Avdrag i perioden:	1 055 192	1 032 862	1 728 283
Lånesaldo 31.12:	27 396 622	7 713 316	9 383 715
Saldo 5 år frem i tid:	21 663 685	2 130 301	0

Langsiktig gjeld

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

Noten viser fellesgjeld fordelt 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 2023	Regnskap 2022
2240 Husbanklån	17 097 031	19 858 176
2230 Andre pantelån	27 396 622	28 451 814
2250 Borettsinnskudd	10 464 300	10 464 300
Sum	54 957 953	58 774 290

Note 7 - Andre inntekter

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

Spesifikasjon 3885:

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

Note 8 - Lønn/pensjonskostnader/Styrehonorar

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

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

Note 9 - Andre Driftskostnader

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

Note 10 - Vedlikehold

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

Regnskap 2023

Regnskap 2022

Note 10 - Vedlikehold

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

Andre opplysninger

Laget har byggelån/driftskreditt hos Vestbo Finans AS på inntil NOK 16.000.000 i forbindelse med rehabilitering i laget. Dette blir konvertert til vanlig banklån mars 2024.

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

Resultat og balanse med noter for Vestlund Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vestlund Borettslag

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

For Vestbo BBL

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vestlund Borettslag

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 14. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-14 21:12:52 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Innstilling fra valgkomiteen i Vestlund borettslag til generalforsamling 2024

Om valgkomiteen

På generalforsamlingen for Vestlund borettslag i 2023 ble Håvard G. Frøysa, Chaitanya Eddula og Paloma Farlora valgt som valgkomité med Kim-André Stene som vara, alle for ett år. Frøysa har i praksis fungert som leder. Midt i april ble det hengt opp oppslag i borettslaget med informasjon om mulighet til å foreslå kandidater innen 28. april. I tillegg har valgkomiteen selv kontaktet aktuelle kandidater.

Styret

Styret består før generalforsamlingen av:

- Leder Ole Petter Sæbø Valgt for to år i 2022
- Medlem Viggo Sogn Valgt for to år i 2022
- Medlem Svein Erik Mjeldheim Valgt for to år i 2023
- Medlem Tove Wolf Valgt for to år i 2023
- 1. vara Ingvild Riana Stautland Valgt for ett år i 2023
- 2. vara Stela P. Matthiesen Valgt for ett år i 2023
- Vestbo sin representant

På generalforsamlingen skal det velges:

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

Kommentar:

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

Innstilling:

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

Representanter til Vestbo sin generalforsamling

På generalforsamlingen skal det velges:

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

Kommentar:

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

Innstilling:

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

Valgkomité

På generalforsamlingen skal det velges:

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

Kommentar:

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

Innstilling:

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

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

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

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

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

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

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

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

Storhammeren 11



Knut J. Kvamme

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

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

_____ Borettslag.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

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

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted _____ Dato _____

signatur

STEMMESEDDEL



1

STEMMESEDDEL



2

STEMMESEDDEL



3

STEMMESEDDEL



4

STEMMESEDDEL



5

STEMMESEDDEL



6

STEMMESEDDEL



7

STEMMESEDDEL



8



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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 23/192/0/0

Utlistet 28. mai 2024

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258968067	Grunneiendom	0	Ja	88 933,9 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
23/365	9576304-4	Påbygg	Enebolig	Rammetillatelse	06.03.2024	202317643
25/455	301188980	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	28.03.2023	202227014

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 28. mai 2024



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans areadel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensning linje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

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



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:4000

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

Dato: 28.05.2024


Adresse: Storhammeren 31 m.fl.

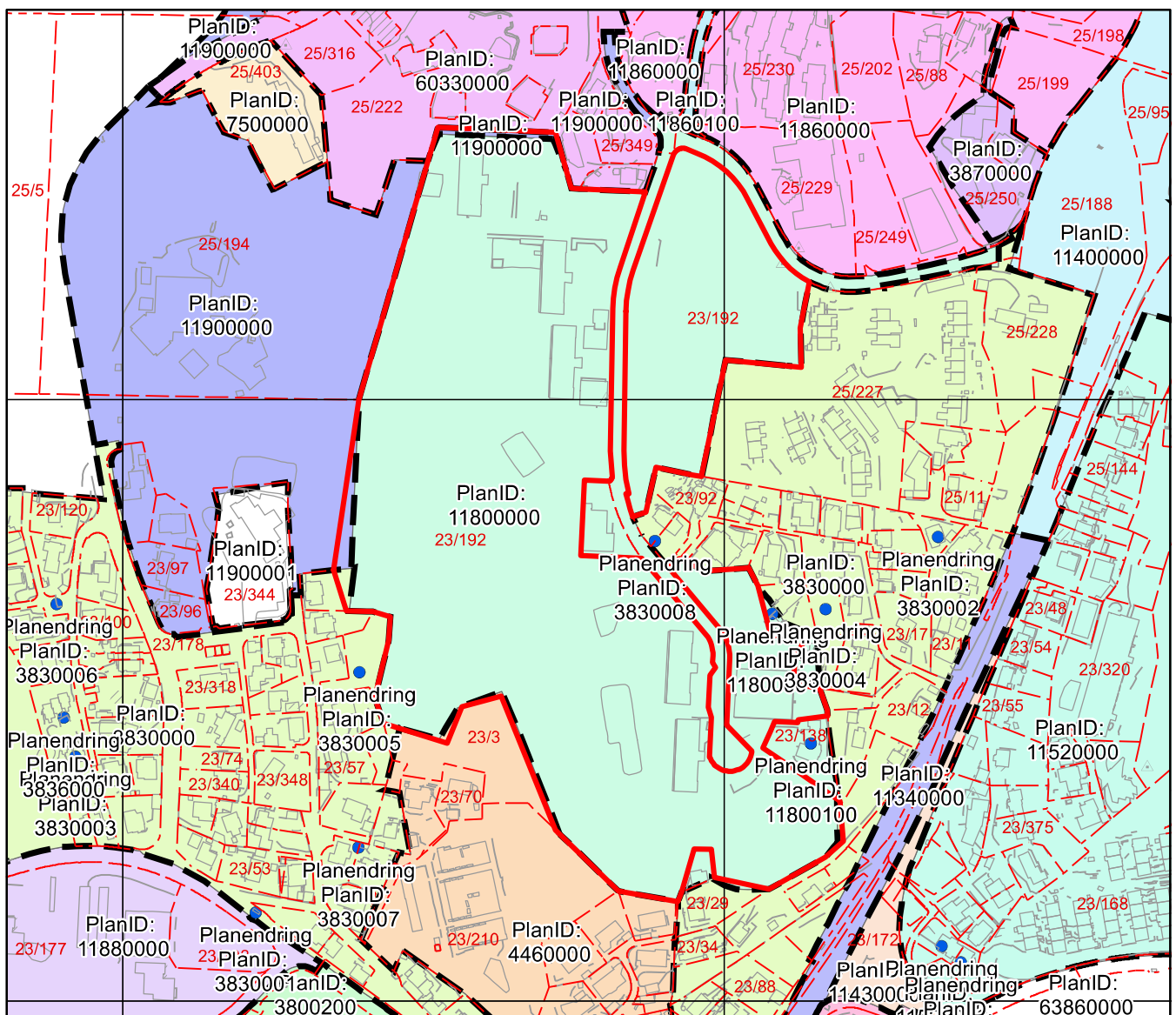
**BERGEN
KOMMUNE**

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

11800000, 11900000, 3830000, 4460000, 60330000

 Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11800000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:4000

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

Dato: 28.05.2024

Adresse: Storhammeren 31 m.fl.

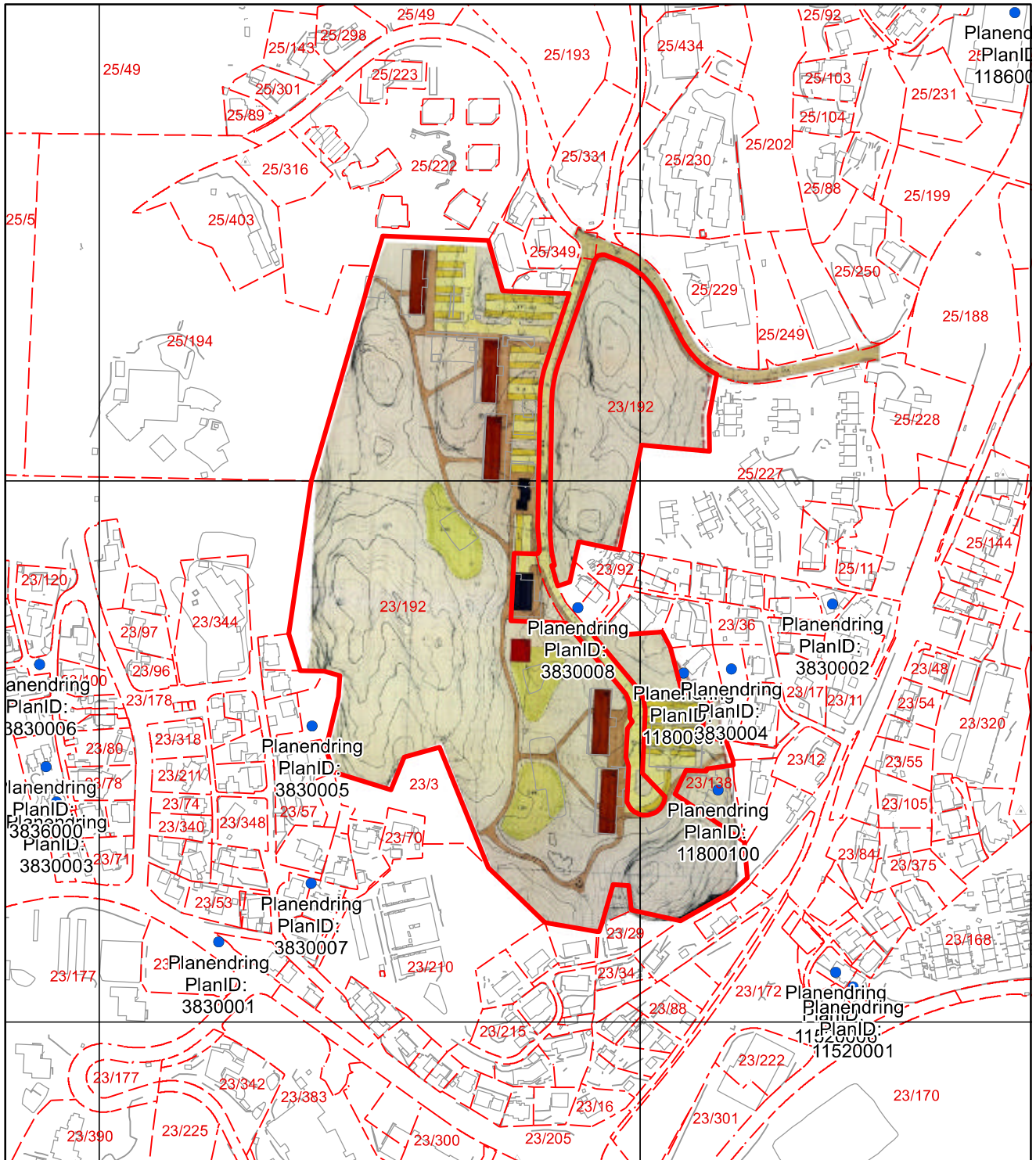


BERGEN
KOMMUNE

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

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

Eiendomsmarkering



FYLLINGSDALEN BOLIGFELIX
 TOMTEAREAL 20 A
 FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN 1:1000
 Byplansjefen i Bergen 15-6-1969
 Øyav-Nesse sign. / Gunner Bakke sign.
 Planen korrigert 27-6-1969

- Planens begrensning
- Boligblokk
- Boligområde
- Forretning
- Lekeområde, felles
- Gangveier fortau felles-off.
- Parkering, garasje -
- Kjørevei felles-off.
- Barnehage

Det bekreftees at kartet er en kopi av kart vedtatt i byplanrådet
 den 25-6-69 og den 19-9-69



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3830000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:4000

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

Dato: 28.05.2024

Adresse: Storhammeren 31 m.fl.

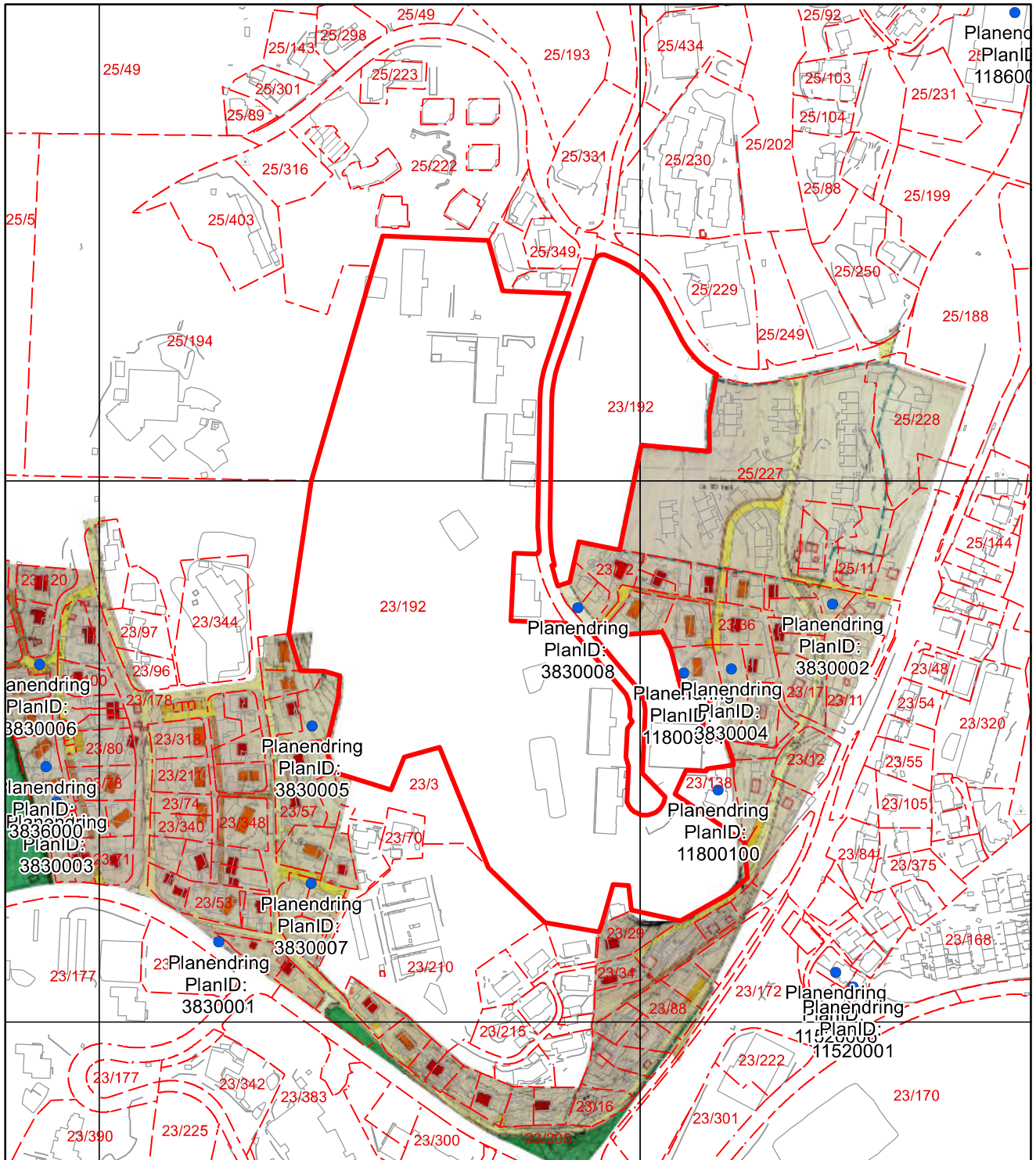


BERGEN
KOMMUNE

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

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

Eiendomsmarkering



FYLLINGSDALEN BOLIGFELT X TOMTEAREAL GI-GII og FI






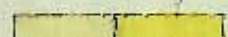







Forslag til reguleringsplan M=1:1000

Byplansjefen i Bergen 18-8 1969

Olav Nesse sign. Thor Möggestue sign.

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

Olav Nesse sign.

-  Planens begrensningsslinje
- Byggeområder : *isalt*
-  Byggeområde for boliger *isalt*
-  Tomteareal for rekkehus ca 30 leil.
-  Frittliggende småhus
-  Nåværende bolighus som beholdes
- Trafikkområde:
-  Veier off/felles
-  Parkering/garasje/felles
-  Fortau/gangvei off/felles
- Friområde:
-  Friareal off.
-  Turveier
-  Byggelinje
-  Eiend. med protest
-  Eks. bebyggelse som bortreguleres

0762 PL. 29.3.73

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

Byplansjefen i Bergen

Korrigerert 29 jan 1973

Byutviklingsseksjonen Reg. avd.

Olav Nesse

Fylkesmannen i Nordland
22 FEB. 1973
Byutviklingsseksjonen

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSDIVISJONEN



BERGEN
KOMMUNE

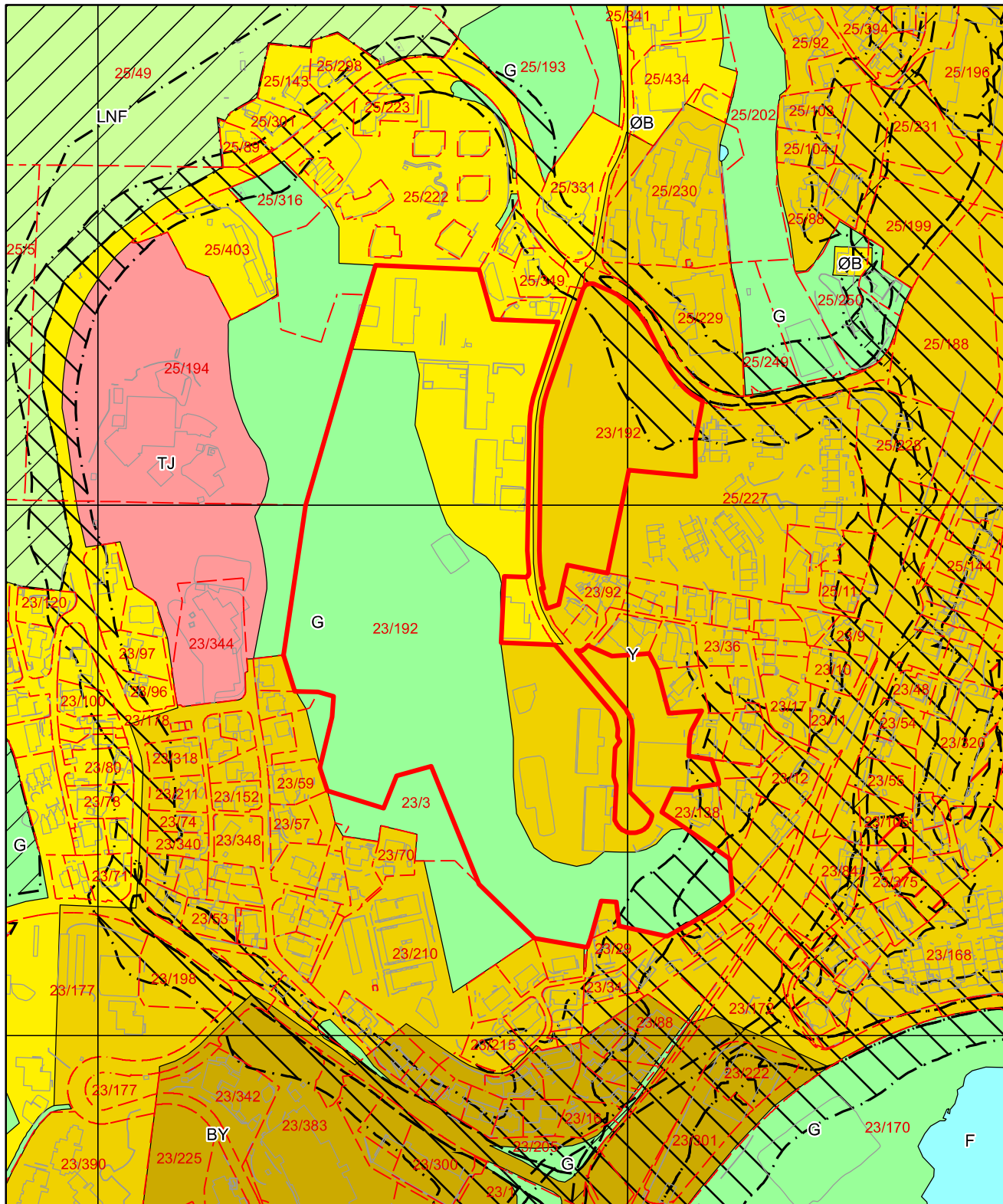
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/192/0/0
Dato: 28.05.2024 Adresse: Storhammeren 31 m.fl.

















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

Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

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

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 40

Antall fremlagte fullmakter: 12

Hvilket utgjorde 52 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Som møteleder ble Inger-Lise Oen Hellesund Sæle fra Vestbo foreslått.

Vedtak:

Som møteleder ble Inger-Lise Oen Hellesund Sæle valgt.

1.4 Valg av referent

Som referent ble møteleder foreslått.

Vedtak:

Som referent ble Inger-Lise Oen Hellesund Sæle valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

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

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble Thomas Heimark og Tor Sundal valgt.

2. Årsberetning 2023

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

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. De siste årene har styrehonoraret blitt økt med bakgrunn i konsumprisindeksen. Styret foreslår derfor at honoraret økes med bakgrunn i konsumprisindeks og settes til kr. 434 000.-

Vedtak:

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

5. Endring av vedtektene

5.1 Pkt. 3-2 (3) om bruksoverlating

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

Bestemmelsen i Brl. § 5-4 lyder:

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

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

til

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

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall.

Vedtak:

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

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

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

Dagens vedtekter pkt. 7-1 (4) sier at *"Valgbare er andelseiere i Vestlund Borettslag, samt ektefelle, barn, svigerbarn eller samboer av andelseier, som har fullmakt av andelseier og bor fast i borettslaget. Ved fraflytting fra borettslaget må verv opphøre."*

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

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

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

Vedtak:

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

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

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

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

"godkjenning av årsberetning fra styret"

til

"behandle styrets eventuelle årsberetning"

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

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

Vedtak:

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

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

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

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

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble Ole Petter Sæbø valgt.

6.2 Valg av styremedlemmer

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

Vedtak:

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

6.3 Valg av varamedlemmer

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

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

- 1.vara - Inger-Lise Oen Hellesund Sæle
- 2.vara - Ingvild Riana Stautland

6.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Ole Petter Sæbø styreleder valgt for 2 år i 2024

Viggo Sogn styremedlem valgt for 2 år i 2024

Stela P. Mathiesen styremedlem valgt for 2 år i 2024

Tove Wolf styremedlem valgt for 2 år i 2023

Svein Erik Mjeldheim styremedlem valgt for 2 år i 2023

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

Ingvild Riana Stautland varamedlem valgt for 1 år i 2024

6.5 Valg av valgkomité

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

Håvard G. Frøysa - medlem

Chaitatanya Eddula - medlem

Paloma Farlora - medlem

Kim-André Stene - varamedlem

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Håvard G. Frøysa - medlem

Chaitatanya Eddula - medlem

Paloma Farlora - medlem

Kim-André Stene - varamedlem

Lilya Novosad - varamedlem

7. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

For Vestlund Borettslag skal det derfor velges 4 delegater og inntil 4 varadelegater. Valgkomiteen har innstilt følgende:

Ole Petter Sæbø

Viggo Sogn

Svein Erik Mjeldheim

Tove Wolf

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

Vedtak:

Følgende delegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Ole Petter Sæbø

Viggo Sogn

Svein Erik Mjeldheim

Tove Wolf

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

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

8.1 Kameraovervåkning

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

Thomas Heimark skriver følgende:

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

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

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

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

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

Lovgrunnlag:

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

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

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

Styrets innstilling:

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

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

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

Vedtak:

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

8.2 Status vedrørende utredning av fornyelse av fasader og altaner

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

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

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

Vedtak:

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

Protokoll for Vestlund Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Inger-Lise Hellesund Sæle (sign.)

31.05.2024

Protokollvitne

Eirin Maria Larsson Aga (sign.)

05.06.2024

Tilstandsrapport

📍 Storhammeren 21, 5145 FYLLINGSDALEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 23, bnr. 192

Andelsnummer 91

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 03.07.2024

Rapportdato: 09.07.2024

Oppdragsnr.: 13739-2751

Referansenummer: ZN8200

Autorisert foretak: Takstkonsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Sæle



TAKSTKONSULT



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsult AS

Takstkonsult AS ble stiftet i 2015 og drives av Kristoffer Sæle
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Kristoffer Sæle ble i 2005 utdannet tømrer og i 2014 videreutdannet som byggmester/fagtekniker hos Bergen Fagskole. I 2015 fullførte han utdanning som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder så leverer Takstkonsult AS godt, grundig og kvalitetsbevisst arbeid for private og profesjonelle aktører.

Rapportansvarlig

Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@takstkonsult.com

976 44 335



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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av tre- og betongkonstruksjoner.

Utvendig bekledd med fasadeplater.

Takkonstruksjon:

Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig teknet med takbelegg.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET

4-roms eierleilighet.

Beliggende i 7. etasje.

Oppført i 1972.

Tilhørende eksterne boder i fellesarealer.

Rombeskrivelse

Entré (3,9 kvm):

3-stavs eikeparkett på gulvet, tapet på vegger og malt betong i himling.

Gang (9 kvm):

3-stavs eikeparkett på gulvet, malt betong/platekledning på vegger og malt betong i himling.

Soverom 1 (6 kvm):

1-stavs laminat på gulvet, malt tapet/MDF-panelplater på vegger og malt betong i himling.

Soverom 2 (10,6 kvm):

3-stavs eikeparkett på gulvet, malt betong/platekledning på vegger og malt betong i himling.

Kjøkken (15,4 kvm):

3-stavs eikeparkett på gulvet, malt betong/platekledning på vegger og malt betong i himling.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat

benkeplate med underlimt vask av stål.

Plass/opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.

- Plattetopp.

- Ventilator.

- Oppvaskmaskin.

- Micro.

- Kaffemaskin.

- Oppvaskmaskin.

- Kjøleskap.

- Frysenskap.

Toalettrom (1,1 kvm):

Helfliset med takplater i himling.

Inneholder: Toalett og innredning m/servant.

Bad (2,2 kvm):

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusjhjørne m/skyvedør og baderomsinnredning med heldekkende servant, speil og belysning.

Stue (31 kvm):

3-stavs parkett på gulvet, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.

Soverom 3 (8,4 kvm):

3-stavs eikeparkett på gulvet, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.

Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming via elektrisitet:

- Varmekabler på bad og toalettrom.

Tekniske installasjoner:

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast/støpejern.

Sikringsskap med automatsikringer.

Hovedsikring på 63 ampere.

116 liters varmtvannstank fra 2005.

TILSTANDSGRADER

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2:

- Balkong.

- Bad

- Overflater vegger og himling.

- Overflater gulv.

- Sluk, membran og tettesjikt.

- Ventilasjon.

- Vannledninger.

- Ventilasjon.

- Elektrisk anlegg.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

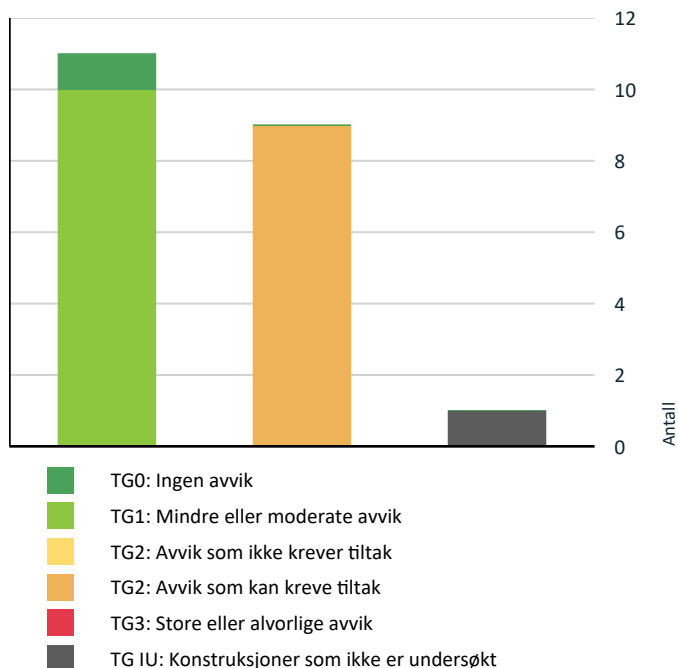
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 7. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 7. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 7. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 7. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 7. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 7. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1972

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Leiligheten har gjennomgående normal standard på overflater og inventar.

Vedlikehold

Overflater og inventar forøvrig fremstår som godt holdt og med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i tre- og PVC-karmer.

TG 1 Entrédør

Entredør av tre med kikkehull.

TG 1 Balkong-/terrasedør

Balkongdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 11 kvm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Entré (3,9 kvm):

3-stavs eikeparkett på gulvet, tapet på vegger og malt betong i himling.

Gang (9 kvm):

3-stavs eikeparkett på gulvet, malt betong/platekledning på vegger og malt betong i himling.

Soverom 1 (6 kvm):

1-stavs laminat på gulvet, malt tapet/MDF-panelplater på vegger og malt betong i himling.

Soverom 2 (10,6 kvm):

3-stavs eikeparkett på gulvet, malt betong/platekledning på vegger og malt betong i himling.

Tilstandsrapport

Stue (31 kvm):

3-stavs parkett på gulvet, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.

Soverom 3 (8,4 kvm):

3-stavs eikeparkett på gulvet, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Areal: 2,2 kvm.

Badet er helfiset og har en slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusjhjørne m/skyvedør og baderomsinnredning med heldekkende servant, speil og belysning.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2013 i regi av tidligere eiere.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING

Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i grei stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

7. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og følgende avvik er registrert:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss/sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slike avvik kan indikere på fukt/skader i bakenforliggende konstruksjoner. Overflatene må derfor jevnlig observeres og kontrolleres for evt. videre utvikling.

7. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 0 - 5 mm fall målt i dusjhjørne.
- 30 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Tett dusjhjørne, evt. lekkasevann til ikke renne til sluk.
Riss/sprekker samt noe saltutslag i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss/sprekker kan indikere på fukt/skader i bakenforliggende konstruksjoner. Overflatene må derfor jevnlig observeres og kontrolleres for evt. videre utvikling.

7. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/tettesjikt er over 10 år gammel.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

7. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

7. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via ventil som er plassert på toalettrom.
Åpning i vegg mot toalettrom.
Tilluft er etablert i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løsningen med avtrekk i ett annet rom er ikke å anse som tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket i dag, men om badet/toalettrom rehabiliteres så bør det vurderes bedre avtrekk.

7. ETASJE > BAD

! TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke mulig å foreta hulltaking da våtsoner vender mot toalettrom som er helfliset, kjøkkeninnredning og fastmontert garderobeskap i entre.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Areal: 15,4 kvm.

3-stavs eikeparkett på gulvet, malt betong/platekledning på vegger og malt betong i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med underlimt vask av stål.
Plass/opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Ventilator.
- Oppvaskmaskin.
- Micro.
- Kaffemaskin.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.
- Fryseskap.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk.

SPESIALROM

7. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Areal: 1,1 kvm.

Helfliset med takplater i himling.

Inneholder: Toalett og innredning m/servant.

Avtreksventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering fra innebygget sistene er ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke krav til utbedring, men det bør vurderes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør system.

Stoppekran i fellesarealer.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.

Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/støpejern inne i leiligheten.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med avtrekk fra toalettrom.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Gjelder i all hovedsak bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med avviket i dag, men vær oppmerksom.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming via elektrisitet.
- Varmekabler på bad og toalettrom.

TG 1 Varmtvannstank

116 liters varmtvannstank plassert på kjøkken.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i

Tilstandsrapport

Inneholder: Automatsikringer.

Avvik:

- Eldre og u-jordet el-anlegg.
- Samsvarserklæring foreligger ikke.

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.

El-anlegget er i all hovedsak opprinnelig.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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, brantilløp 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

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

Generell kommentar

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

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

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 bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		4		4			4
7. Etasje	94			94	11		94
9. Etasje		3		3			3
SUM	94	7			11		101
SUM BRA	101						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
7. Etasje	Bad , Entré , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken , Toalettrom , Stue , Soverom 3		
9. Etasje		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL

- Entre: 3,9 kvm.
- Gang: 9 kvm.
- Soverom 1: 6 kvm.
- Soverom 2: 10,6 kvm.
- Kjøkken: 15,4 kvm.
- Bad: 2,2 kvm.
- Toalettrom: 1,1 kvm.
- Stue: 31 kvm.
- Soverom 3: 8,4 kvm.

EKSTERNE ROM

- Bod - kjeller: 3,7 kvm.
- Bod - 9. Etasje: 3,2 kvm.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2024	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Sebastian Øverhaug	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Storhammeren 21

Hjemmelshaver

Vestlund Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953607786			Sebastian Øverhaug/Annicken Solvorn Fjeldsbø

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

91

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Salgsprospekt	03.07.2024	Informasjon om evt. oppussing mm. er hentet fra tidligere salgsprospekt.	Ingen		Nei
Infoland.no	03.07.2024	Generell informasjon om boligen og innhenting av evt. plantegninger.	Ingen		Nei
Eier	03.07.2024	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Ingen		Nei
Egenerklæring	03.07.2024	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befarings.	Ingen		Nei
Statens Kartverk	03.07.2024		Ingen		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZN8200>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Vedtekter

for Vestlund Borettslag, org nr 953 607 786,

tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) 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. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er vedtatt regler for dyrehold i borettslaget. Søknad om dyrehold skal sendes styret.

3-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, synlige rør (ikke innebygget i tak/gulv/vegg), ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som synlige rør (ikke innbygget i tak/gulv/vegg), ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik 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 rens 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, sikringskap, 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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Valgkomité

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

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

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 saklisten 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3272313/ryleajxcsh>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Cecilie Sandvik

EIENDOMSMEGLER MNEF | FAGANSVARLIG | PARTNER

93 23 47 70

cesa@eie.no

EIE Bergen Sentrum

Premium rådgivning

EIE Bergen Sentrum

EIE er en eiendomsmegler med høy lokal kunnskap som kjenner Bergen Sentrum veldig godt. Derfor har våre erfarne og engasjerte eiendomsmeglere førstehåndskunnskap om hva boligene blir solgt for og til hvilken pris som faktisk er realistisk å oppnå.

EIE Bergen leverer høykvalitets meglertjenester til Bergen og omegn. Vi skal levere boligannonser og -presentasjoner i toppklassen til alle våre kunder.

Vi får din bolig til å bli så attraktiv som mulig, med egne fotografer, stylister og interiørarkitekter som sørger for best mulig presentasjon av boligen som skal selges. EIE Bergen og våre meglere har opparbeidet seg svært god erfaring om hvilke tiltak som gir din bolig det beste inntrykket overfor de riktige kjøperne.

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha en så oversiktlig, trygg og behagelig opplevelse av boligsalg som mulig. Som selger skal du føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen, fra klargjøring og planlegging av salg – helt frem til nøkkelen blir levert.

EIE Bergen vet hva som må gjøres for å få riktig pris for din eiendom og en forutsigbar, behagelig salgsprosess. Ta kontakt med oss i dag for en uforpliktende prat!

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no