NORDVIK

Vilhelm Bjerknes' vei 66

1 soverom | 54 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Vilhelm Bjerknes' vei 66

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
24	Nabolagsprofil
25	Tilstandsrapport
42	Egenerklæringsskjema
50	Andre vedlegg
141	Vedlegg
209	Kontaktinfo
212	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
215	Forbrukerinformasjon om budgivning
216	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.07.2026







Nøkkelinformasjon

Innbydende utsiktsleilighet med stor, solrik balkong på 15 kvm! Heis i bygget. Svært attraktiv beliggenhet.

Prisantydning	**3 190 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**3 247 603,-**
Fellesgjeld	**48 107,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 101,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Vilhelm Bjerknes' vei 66! En lys og innbydende toromsleilighet med en attraktiv og ettertraktet beliggenhet. Her får du en funksjonell bolig med gode kvaliteter, hyggelig atmosfære og kort vei til alt du trenger i hverdagen

- Balkong på 15 m² med ettermiddagssol
- Oppgradert elektrisk anlegg og ny varmtvannsbereder i 2021
- Mye inkl. i felleskostnadene, bla. tv/internett
- Ingen dokumentavgift- lave omkostninger ved kjøp
- Heisadkomst
- 1 bod + to garderober i leiligheten
- Disponerer en ekstern bod

Området:

- 200 meter til busstopp
- 600 meter til bybanestopp
- Kort vei til Sletten senter med butikker, apotek og spisesteder
- Flotte turmuligheter

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm

Vilhelm Bjerknes' vei 66



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.








FRUTTI DI SICILIA









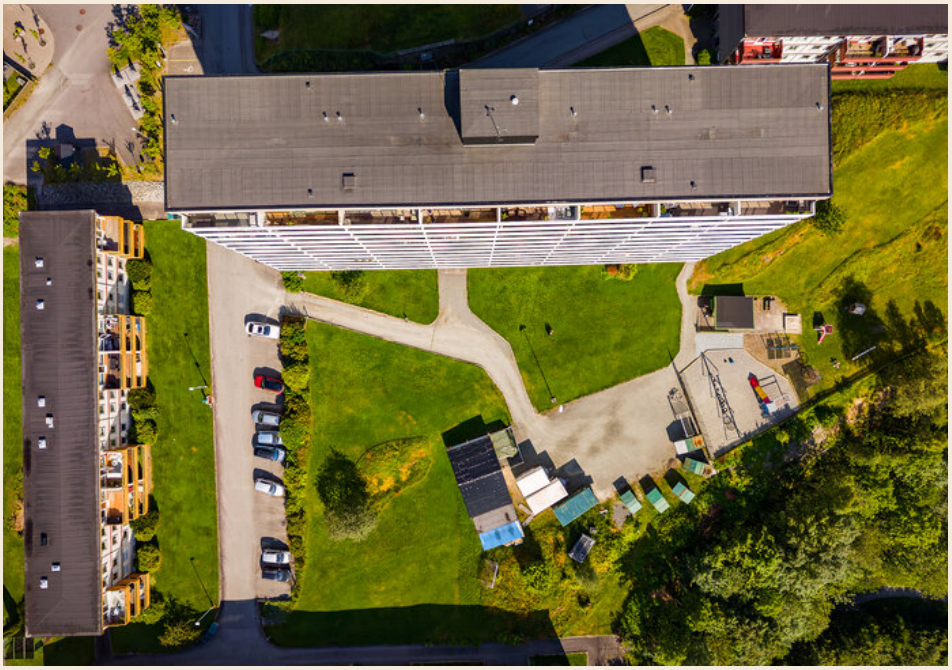




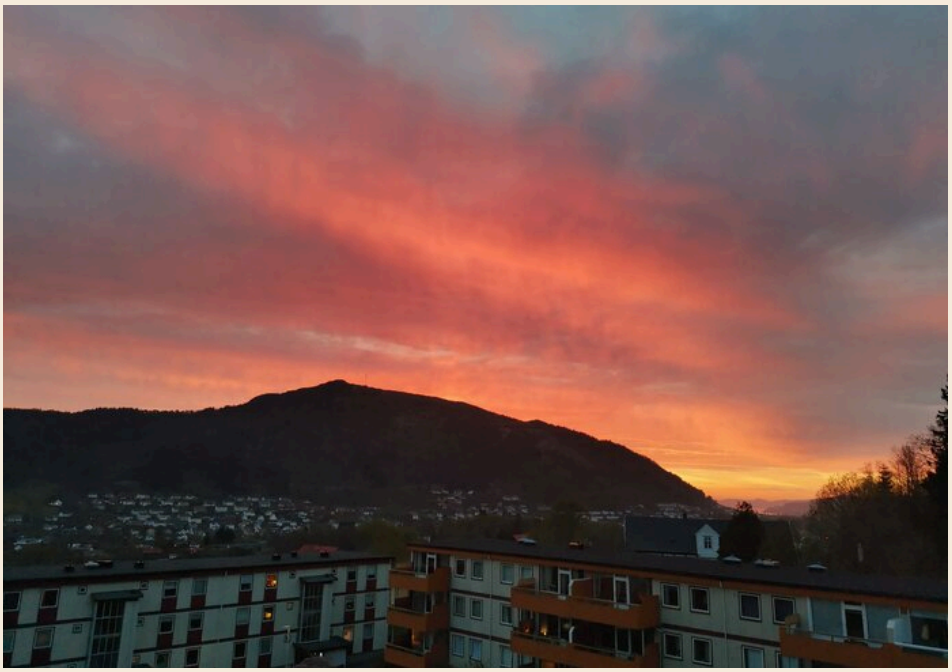












Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0385/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Vilhelm Bjerknes' vei 66, 5081 BERGEN
Gnr 160, bnr 925 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 122 i Vilhelm Bjerknesvei Borettslag, org.nr. 954758877

Selgere
Sondre Johansen
Silje Westervik Pedersen

Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)
48 107,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 238 107,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 247 603,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 257 103,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, soverom, bad, bod, og to garderober.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 15 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer en ekstern bod på 2 m² i kjeller. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Leiligheten har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 5. etasje og inneholder:
- Entré/gang, stue, kjøkken, soverom, bad, bod, og to garderober.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjeller.

Parkering
Parkering medfølger ikke leiligheten. Borettslaget disponerer totalt 151 parkeringsplasser, hvorav 15 parkeringsplasser er beregnet til gjesteparkering.

Parkeringsplass tildeles etter søknad og ansiennitet, og det kreves inn leie gjennom felleskostnadene.

Modernisering og påkostninger
2023:
- Byttet stekeovn og oppvaskmaskin.

2021:
- Skiftet varmtvannsbereder og installert aquastop-ventil.
- Trukket ny kurs og skiftet til automatsikringer i sikringsskap.

2019:
- Ordnet stikkontakt på balkong.

2013:
- Tidligere eier pusset opp bad.

2009:
- Tidligere eier pusset opp kjøkken.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Bad pusset opp i 2013 av Fana Mur på oppdrag fra tidligere eier. Har kvittering fra dem som dokumentasjon.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei. Trolig, men kan ikke si dette sikkert siden det var før vår eiertid. Tilstandsrapporten fra 2018 oppgir at alt utenom vannrør ble oppgradert.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Trukket stikkontakt ut til balkong i 2019, faglært (Belva - Bergen elektro og varme). Har ikke samsvarserklæring, men kvittering som dokumentasjon. Elektrisk arbeid i forbindelse med skifte av varmtvannsbereder februar 2021, faglært (Gran Elektro). Har samsvarserklæring på papir som kan fremvises ved behov, og følger med salget. Trukket en ny kurs og skiftet til automatsikringer i sikringsskap i 2021, faglært (Elcom). Samsvarserklæring ligger i boligmappa.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Ble kontrollert av BKK i 2019.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Gjennomført i regi av borettslaget.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært. Varmtvannsbereder skiftet og installert aquastopp-ventil av TPA Rørleggerservice i 2021. Har faktura fra rørlegger som dokumentasjon. Vi skiftet selv stekeovn og oppvaskmaskin på kjøkkenet i 2023.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Usikkert om dette er målt. Det er derimot lav risiko for høye verdier siden leiligheten ligger i 5. etasje.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Ble i 2023 observert ett skjeggkre i leiligheten. Dette ble tatt og det ble lagt ut feller i samarbeid med skadedyrfirma. Ikke gjort noen funn etter dette, ble mistenkt at dette kom med emballasjen til oppvaskmaskin som ble byttet ut samme dag. Er ellers rapportert om funn av skjeggkre i noen av lavblokkene i borettslaget, men ikke flere funn i høyblokken som vi vet om.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Tilstandsrapport i forbindelse med dette salget og fra da vi kjøpte i 2018.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Målinger tatt i forbindelse med tilstandsrapport til dette salget.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja. Det skal utredes om et mulig salg av deler av borettslagets tomt i sør kan gi økte økonomiske midler til borettslaget. Det er fortsatt veldig tidlig i prosessen, og det er uansett en endring som andelseierne må stemme for eller i mot når den tiden eventuelt kommer. Dette området er også et godt stykke unna leiligheten.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Det er varslet om både rørfornying og skifting av vinduer som vil øke felleskostnadene framover. Det er noe uvisst når rørfornyingen skal skje, men styret har et mål om å komme i gang før 2030. Utskiftning av vinduer er allerede i gang.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. Leiligheten har vært leid ut siden august 2024. Vi har vært innom leiligheten flere ganger i denne perioden, og får alt av relevant informasjon fra styret jevnlig. Vi har derimot ikke samme oversikten som når vi selv bodde der. I forbindelse med planlagt rørfornyling er det anbefalt av borettslaget å avvente eventuell oppussing av bad. Det er ikke avklart enda om det blir nødvendig med oppussing av bad for å kunne gjennomføre dette

arbeidet.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Sindre Berentsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong.
- Yttervegger av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendig bekledd med fasadeplater og trekledning.
- Etasjeskille av antatt betong.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.
- Flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Balkong, terrasse, platting.
- Vinduer og dører.
- Overflater og innredning på kjøkken.
- Avløpsrør.
- Vannledninger.
- Overflater på bad.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad.
- Sanitærutstyr på bad.

Utvidet el-kontroll:
- En utvidet elkontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Mikrobølgeovn.
- Oppvaskmaskin.
- Frittstående kombi kjøle-/fryseskap.
- Ventilator.
- Vaskemaskin på bad.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad.
- Ellers elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 9 250,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 101,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, renter og avdrag på fellesgjeld, felles byggforsikring, renhold, felles vedlikehold, kommunale avgifter og eiendomsskatt, forretningsførsel og andre driftskostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Andel felleskostnader kr 3 418,-
- Gang og trappevask kr 49,-
- Ytrved, 36/122 (316-122) kr 100,-
- Felles, 36/122 (311-122) kr 502,-
- Renhold, 36/122 (313-30) kr 32,-

Styreleder opplyser at felleskostnadene vil øke gradvis fremover. Det er pt. uvisst nøyaktig hvor mye felleskostnadene vil øke med.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og eventuelle andre ønskede tjenester.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 788 968,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 155 873,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen

beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene. Styreleder opplyser at borettslaget skal skifte til Telia som leverandør, samt at det skal installeres fiber i nær fremtid.

Borettslaget

Om borettslaget
Vilhelm Bjerknesvei Borettslag består av lavblokker og en høyblokk. Borettslaget disponerer et lokale som kan leies av andelshaverne. Det koster kr 900,- per døgn (per oktober 2025) for leie av lokalet.

Forretningsfører
Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst i forkant av salget, og avklares etter at boligen er solgt. Andelseierne i borettslaget og slekt i rett opp- og nedadstigende linje har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 48 107,-pr. 17.07.2026

Borettslaget har en total fellesgjeld på kr 10 421 879,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats per 20.04.2026: 4,99% pa.
Andel av saldo: kr 48 296,-
Siste termin 30.09.2055

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 md.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et negativt årsresultat på kr 1 007 186,- i 2025. Dette skyldes i hovedsak rehabilitering.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP0000943461

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 436 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt for borettslaget.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en flott beliggenhet i et veldrevet borettslag på Slettebakken. Området er stille og landlig samtidig med nærhet til det meste man skulle trenge i hverdagen. Fra leiligheten er det gangavstand til dagligvarebutikker, andre servicetilbud, kollektivtransport og Sletten senter. Sletten senter har diverse butikker, kafé, legesenter, tannlege, bibliotek og Vinmonopol m.m.

Er man av den turglade har denne leiligheten perfekt beliggenhet. Ulriken ligger i nærheten og kan by på en flott fjelltur med nydelig utsikt. Ønsker man lettere turer eller nyte en deilig dag i parken er det ikke lange veien til Tveitevannet og Christieparken. Det er også kort vei til Bergenshallen og Sammen-treningssenter på Fantoft.

Det er gode kollektivmuligheter i området hvor nærmeste busstopp "Sletten snuplass" ligger kun 2 minutters gange unna. Her går linje 5 (Sletten-Haukeland sykehus-Sentrum-Fyllingsdalen terminal) og 84 (Servicelinje Landås). Ellers er det kun 7 minutters gange til bybanestoppet "Slettebakken." Her tar bybanen deg til sentrumskjernen den ene veien, og Flesland den andre veien. Man kan også ta bybanen til bybanestoppet på Kronstad og bytte over til linje 2 som tar deg til Fyllingsdalen terminal.

En kort prat med selger:

Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
- Utsikten/balkongen, nærområdet og kollektivtilbudet.

Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
- Tveitevannet og Storetveit, kort busstur til flere fine turer i/ved byfjellene (blant annet Ulriken, Fløyen, Isdalen med fler).

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget (alder, barn, husdyr, trygghet etc.):
- Oppleves veldig trygt. Ganske blandet, mest unge i etableringsfasen og eldre.

Litt om nærmiljøet og området generelt (offentlig kommunikasjon, servicetilbud, butikk, skole/barnehage, rekreasjonsmuligheter/sport etc.:
- Veldig bra kollektivtilbud. Ca 5 minutter å gå til buss nr 5 som store deler av dagen har avgang hvert 10. minutt. Noen minutter lenger å gå til bybanen med hyppige avganger til sentrum og Flesland. Gangavstand til Sletten senter med apotek, vinmonopol, kafé og mer. Flere matbutikker i gangavstand, både Meny, Kiwi og Bunnpris. Kort vei til Slettebakken skole og flere barnehager. Kort tur med kollektivtransport til Haukeland sykehus og Høgskolen på Vestlandet. Treningssenter: blant annet Sammen på Fantoft, SATS på Wergeland, Sporty treningssenter som har spa og basseng og Pro Padel på Paradis.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.10.1967. Denne gjelder et 13-etasjes betonghus.

Det foreligger også ferdigattest for:
- Endring datert 04.10.1999.
- Endring heis/løfteinnretning datert 27.07.2016.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom dagens planløsning og opprinnelige byggetegninger:
- Det er satt opp en lettvegg i soverommet for å lage walk-in closet, jf byggetegninger.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig til privat vei.
Vann og avløp: 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.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Årstad. Slettebakken Søndre, ikrafttrådt 09.01.1957, regulert til bolig.

Reguleringsplaner under grunnen:
- Årstad. Bybane i Bergen, strekningen Wergeland-Hopsbroen - berøringsgrad 6,3%. Reguleringsformål: anlegg i grunnen.

Begrensninger i reguleringsplaner under grunnen:
- 641 - Restriksjonsområde flyplass - berøringsgrad 0,1%

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Fantoftåsen - berøringsgrad 0,2%

Planer i nærheten av området:
- Planid: 71620000 - Årstad. Gnr 12, bnr 104 mfl., Øvre Fantoftåsen. Saksnr.: 202413955. Hensikten med planen er å tilrettelegge for bolig i form av konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse. Det foreslås å bevare 2 av 3 eksisterende bygg og å oppgradere disse, samt å etablere noen nybygg. Det foreslås i hovedsak familieboliger fordelt på tomannsboliger og rekkehus. Det er også foreslått en tremannsbolig. I tillegg foreslås det å utbedre kommunal veg Øvre Fantoftåsen ved anleggelse av fartshumper for å få redusert hastigheten, samt å legge til rette for grøfter for bedre avrenning. og utbedre den private delen av vegen Øvre Fantoftåsen. Planområdet ligger i nærheten av denne eiendommen.

Kjøper må derfor påregne økt trafikk og noe støy i forbindelse med en eventuell utbygging.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 160/990 - Vilhelm Bjerknes' vei 112 og 114 - nytt bygg (boligformål). Saksnr.: 202310508. Det skal oppføres en tomannsbolig. Dette kan medføre økt trafikk og støy.
- 160/921 og 1084 - Vilhelm Bjerknes' vei 75 - nybygg bolig. Saksnr.: 202229238. Det skal oppføres en ny enebolig, samt riving av eksisterende garasje, oppføring av ny garasje i tilknytning til ny enebolig og oppføring av ny garasje i tilknytning til eksisterende bolig. Dette kan medføre økt trafikk og støy.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst syv servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler erklæring/avtale, bestemmelse om gjerde, bestemmelse om vann/kloakkledninger og bestemmelse om vannledning.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Styreleder opplyser at borettslaget er i gang med utskifting av vinduer, og at det er estimert ferdigstilt over sommeren. Styreleder opplyser videre at fellesgjelden allerede har økt som følge av prosjektet.

Styreleder opplyser at oppgradering av innvendige rør skal være i gang innen 2030, og at det sannsynligvis vil medføre at alle bad må rives. Styret fraråder på det sterkeste at andelseier pusser opp bad frem til det, med unntak av nødvendig vedlikehold som faller innenfor andelseiers vedlikeholdsplikt. Det opplyses videre om at dette vil medføre økning i både fellesgjeld og felleskostnader.

Det opplyses om at borettslaget skal undersøke hvilken verdi som kan tilføres borettslaget ved salg av deler av tomten.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg

renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 609,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 141 729,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 25. juli 2026

Ansvarlig megler
Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 40456462

Megler
Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 97712544

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vilhelm Bjerknes' vei 66

Nabolaget Slettebakken - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Slettebakken skole (1-7 kl.) 434 elever, 25 klasser	11 min 1 km
Bjørgvin Montessoriskole (1-10... 99 elever, 4 klasser	11 min 1 km
Rudolf Steinerskolen i Bergen ... 208 elever, 14 klasser	19 min 1.6 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	23 min 2 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	21 min 1.9 km
NTG Brann Stadion	7 min

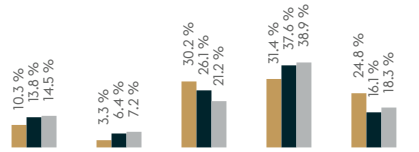
Offentlig transport

Sletten snuplass Linje 5, 84	2 min 0.2 km
Slettebakken Linje 1	7 min 0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 6.2 km
Bergen Flesland	19 min

Barnehager

Tveitevannet barnehage (0-5 år... 16 barn	4 min 0.4 km
Bjerknesparken barnehage (0-5 ... 72 barn	5 min 0.4 km
Slettebakken Menighets barneha... 23 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Slettebakken	1 929	1 113
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Bybane
- Egen bil

Sport

Fysak	6 min
Slettebakken kunstgress	7 min
Sammen Fantoft	10 min
Bergen Tennis Arena Treningsse...	11 min

«Mye i nærheten, sentralt, selv om det ikkje er midt i byn.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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

Vilhelm Bjerknes' vei 66
5081 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1964
Hovedbygg BRA:	54 m^2
Hovedbygg BRA-i:	54 m^2
Sum alle bygg BRA:	56 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	54 m^2
Rapportdato:	18.3.2026 (Gyldig til 18.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	8	0	0

Supertakst

GNR: 160 BNR: 925 ANR: 122

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Vilhelm Bjerknes' vei 66
5081 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41059

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

En utvidet elkontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG-2 pga alder/slitasje.
Vinduer og dører	TG-2 er satt pga alder, samt harde tettelister og ytterdør er værslitt.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 pga svelging/blemme i benkeplate ved skjøt
Avløpsrør	TG-2 pga alder av eldre avløpsrør i støpejern.
Vannledninger	TG-2 pga alder.
Våtrom - Overflater	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder samt usikkerheten rundt tettesjikt rundt rørføring i dusjsonen.
Våtrom - Sanitærutstyr	TG-2 pga riss/sprekk i servant samt folie på skapdører er løs.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
16.3.2026	**18.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Silje Westervik Pedersen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Sondre Johansen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Tittel:	**Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**	Adresse:	,
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Medlem av NITO

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Vilhelm Bjerknes' vei 66, 5081 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**160**	Bruksnr:	**925**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**122**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1964** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.
Yttervegger av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendig bekledd med fasadeplater og trekledning.
Flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.

Etasjeskille av antatt betong.
Vinduer med 2-lags isolerglass

OVERFLATER:
Gulv- Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette/striet overflate
Tak- Nedsenket himling på bad og kjøkken med downlights. Ellers malte slett betong himling.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1964 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	2021 Montert 1x 10A ja for Vvb, koblet til hva til 1 sikkerhetsbelter og montert 1 enkel jordet stikk fra den nye automaten. (Kilde: fremlagt samsvarserklæring fra Gran elektro as)	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	54	54	0	0	15
Ekstern bod	2	0	2	0	0
Totalt m²	**56**	**54**	**2**	**0**	**15**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**54**	**54** Romfordeling: -Entre/Gang: 4,5 m² -Kjøkken: 5,6 m² -Bod: 1,5 m² -Garderobe: 1 m² -Bad: 2,9 m² -Stue: 22,3 m² -Garderobe: 6,6 m² -Soverom: 6,7 m² Takhøyde målt på kjøkken. 2,39 m 2,5 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**15**
Totalt m²	**54**	**54**	**0**	**0**	**15**

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**2**	**0**	**2** Romfordeling: -Ekstern bod: 2 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**2**	**0**	**2**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Eksterne boder i samme bygg: Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

Leiligheten har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Normal værslitasje på terrassedekke og rekkverk.

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt. Det er lagt terrassebord over betongdekke. Det er ikke mulig og kontrollere fall eller bruk av tettesjikt. Det er registrert sluk i hjørnet.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på byggemåte/materialbruk, og det er ukjent om det er etablert tettesjikt/membran. (TG-2)

Tekking har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
TG-2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alder på tekking tilsier at utskiftning er nært forestående. Terrassedekker bør demonteres enkelte steder for kontroll

Ellers normal vedlikehold av overflater.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Ytterdør
Vinduer med 2-lags isolerglass
Balkong dør med 2-lags isolerglass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer/balkong dør er skiftet i perioden 1988 (Kilde: Dato stempel i glasset)

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. (TG-2)

Ytterdør er værslitte. (TG-2)

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 35år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Vinduer bærer preg av alder/slitasje. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevnen og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

TG-2 er satt pga alder, samt harde tettelister og ytterdør er værslitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikholdsintervall etc.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask.

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

Frittstående hvitevarer:
-Kombiskap (kjøl/frys

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er registrert svelging/blemme i benkeplate skjøten. (TG-2)

Kjøkkeninnredning fremstår ellers med normal bruksslitasje og i god stand.

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Overvåk tilstanden, foreta utskifting etter behov.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registerers sug i kanalen.	

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent når det sist ble gjort oppgraderinger på deler av anlegget.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør

TG-2 pga alder av eldre avløpsrør i støpejern.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Stoppekran er plassert ved varmtvannsbereder. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Ikke avdekket lekkasjer Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. TG-2 pga alder	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er framlagt dokumentasjon på utskiftninger av gamle skru sikringer til automatsikringer 05.01.2022 (ELcom AS) 2021 Montert 1x 10A ja for Vvb, koblet til hva til 1 sikkerhetsbelter og montert 1 enkel jordet stikk fra den nye automaten. (Kilde: fremlagt samsvarserklæring fra Gran elektro as)	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler samsvarserklæring på resterende arbeid. (Se beskrivelsen over for hva som er lagt frem.)	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod

Fundament
Plassert på gulv

Årstall
2021

Størrelse
112 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Det er montert water guard for og oppdage eventuelt lekkasje fra bererderen.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

6.10 Våtrom



Rørføring igjennom vegg i dusjsonen.



Sprekk/riss i servant.



Skap dør på servant

Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv- Fliser
vegg- Fliser
Tak- Nedsenket himling med downlights

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble sist oppgradert i 2013 (Kilde: eier)

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

31mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 16mm fall fra dør til start av nedsenkte dusjs sone.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredstillende.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Det anbefales å installere et dusjkabinet for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

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

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Det er registrert en rørgjennomføring i dusjsonen som fremstår som et drenshull. Det er ikke mulig å verifisere tettesjiktet rundt gjennomføringen, da området er utilgjengelig bak tetteringen. Det er derfor usikkert hvor hullet leder eller hvilken funksjon det har.

Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om tettesjiktet er korrekt utført og funksjonelt. Dette utgjør en potensiell risiko for vanninntrenging og fuktskader ved normal bruk. Det er kontrollert fra tilstøtende rom uten å finne fukt eller tegn til røret. Eier informer om at han ikke har oppdaget noe avvik basert på rør gjennomføringen. (Kilde: Eier)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Det anbefales å installere et dusjkabinet for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.

Konsekvens:
Hvis tettesjiktet er mangelfullt, kan det føre til lekkasje og skader i underliggende konstruksjon over tid.

Tiltak:
Det anbefales videre kontroll, for eksempel åpning for inspeksjon, eller dokumentasjon på at tettesjiktet er intakt. Eventuelle avvik bør utbedres av fagperson.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
INNEHOLDER: Innebygd sisterne Servant med underskap Opplegg til vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det er registrert riss/sprekk i servant samt folie på skapdører er løs. (TG-2)	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger etter behov.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Aktivt avtrekk fra felles anlegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Aktivt avtrekk fra felles anlegg samt tilluft spalte under dør for optimal ventilering.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det vurderes at alle vegger tilstøtende våtrom er av betong Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen. Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Silje Westervik Pedersen	9578-5999-4-3727030	2026-05-05 20:08:03
Sondre Johansen	9578-5993-4-3645159	2026-05-05 20:10:17

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. mai 2026

Oppdragsnummer
19-0385/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vilhelm Bjerknes' vei 66, 5081 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Sondre Johansen, Silje Westervik Pedersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0000943461
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad pusset opp i 2013 av Fana Mur på oppdrag fra tidligere eier. Har kvittering fra dem som dokumentasjon.

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

Nei

Eventuell kommentar: Trolig, men kan ikke si dette sikkert siden det var før vår eiertid. Tilstandsrapporten fra 2018 oppgir at alt utenom vannrør ble oppgradert.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trukket stikkontakt ut til balkong i 2019, faglært (Belva - Bergen elektro og varme). Har ikke samsvarserklæring, men kvittering som dokumentasjon. Elektrisk arbeid i forbindelse med skifte av varmtvannsbereder februar 2021, faglært (Gran Elektro). Har samsvarserklæring på papir som kan fremvises ved behov, og følger med salget. Trukket en ny kurs og skiftet til automatsikringer i sikringsskap i 2021, faglært (Elcom). Samsvarserklæring ligger i boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ble kontrollert av BKK i 2019.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennomført i regi av borettslaget.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmtvannsbereder skiftet og installert aquastopp-ventil av TPA Rørleggerservice i 2021. Har faktura fra rørlegger som dokumentasjon. Vi skiftet selv stekeovn og oppvaskmaskin på kjøkkenet i 2023.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Usikkert om dette er målt. Det er derimot lav risiko for høye verdier siden leiligheten ligger i 5. etasje.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Ble i 2023 observert ett skjeggkre i leiligheten. Dette ble tatt og det ble lagt ut feller i samarbeid med skadedyrfirma. Ikke gjort noen funn etter dette, ble mistenkt at dette kom med emballasjen til oppvaskmaskin som ble byttet ut samme dag. Er ellers rapportert om funn av skjeggkre i noen av lavblokkene i borettslaget, men ikke flere funn i høyblokken som vi vet om.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med dette salget og fra da vi kjøpte i 2018.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målinger tatt i forbindelse med tilstandsrapport til dette salget.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det skal utredes om et mulig salg av deler av borettslagets tomt i sør kan gi økte økonomiske midler til borettslaget. Det er fortsatt veldig tidlig i prosessen, og det er uansett en endring som andelseierne må stemme for eller i mot når den tiden eventuelt kommer. Dette området er også et godt stykke unna leiligheten.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Det er varslet om både rørfornying og skifting av vinduer som vil øke felleskostnadene framover. Det er noe uvisst når rørfornyingen skal skje, men styret har et mål om å komme i gang før 2030. Utskiftning av vinduer er allerede i gang.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Leiligheten har vært leid ut siden august 2024. Vi har vært innom leiligheten flere ganger i denne perioden, og får alt av relevant informasjon fra styret jevnlig. Vi har derimot ikke samme oversikten som når vi selv bodde der. I forbindelse med planlagt rørfornyling er det anbefalt av borettslaget å avvente eventuell oppussing av bad. Det er ikke avklart enda om det blir nødvendig med oppussing av bad for å kunne gjennomføre dette arbeidet.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0385/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sondre Johansen	**2026-05-05**	**Silje Westervik Pedersen**	**2026-05-05**

Identifikasjon

Sondre Johansen

Identifikasjon

Silje Westervik Pedersen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Vilhelm Bjerknes' vei 66, 5081 BERGEN**	
Dato for energimerking **28.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288196**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139749855**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **925**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0503**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **195,13 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **188,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 161 kWh**



Vilhelm Bjerknes' vei 66, 5081 BERGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Vilhelm Bjerknes' vei 66, 5081 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

VEDTEKTER

FOR

VILHELM BJERKNESVEI BORETTSLAG

(ORG. NR. 954 758 877)

Tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24.11.1961, med endringer 29.09.1992, 08.06.1993, 16.04.1996, 23.11.2004, 04.04.2006, 21.04.2009, 12.04.2011, 17.04.2012, 22.06.2021, 25.04.2023, 29.11.23 og sist endret 23.04.2024.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Formål

Vilhelm Bjerknesvei 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,-.

(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 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2.2 Sameie i andel

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

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

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. FORKJØPSRETT

3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget, andelseiere i borettslaget sin slekt i rett opp- og nedadstigende linje og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4.1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Det er ikke tillatt å ha eller anskaffe dyr uten at styret i borettslaget har gitt sitt samtykke, dyreholdet ikke må være til ulempe for de andre brukere av eiendommen.

(7) Det er ikke tillatt å bruke fellesareal til legging av kabel eller andre tiltak som ikke angår fellesskapet, men kun har til formål å oppgradere boligen til andelshaver. Det er ikke tillatt å bruke fellesareal til garderobe eller å oppbevare uvedkommende ting som kan være til hinder ved brann og utsette beboere for fare ved normal ferdsel.

(8) Det er ikke tillatt å installere varmepumper uten styrets skriftlige godkjenning. Dersom ikke godkjenning foreligger og varmepumper er blitt installert, kan styret forlange varmepumpen fjernet.

(9) Det er ikke tillatt å installere paraboler eller annet utstyr på boligens utside. Blomsterkasser og lignende må ikke settes eller henges slik at det er til fare eller ulempe for ferdsel i borettslaget. Styret kan forlange slikt utstyr fjernet. Montering av solskjerming/markiser på utsiden av boligen krever søknad til styret. Ved fastmontering av solskjerming/markiser skal andelseier etterstrebe og ivareta en enhetlig fasade i borettslaget.

(10) Det er ikke tillatt å foreta en innglassing av fronten på altanene, da dette medfører vesentlig fasadeendringer.

4.2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. 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. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

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

(9) Dersom borettshaver reiser bort, må det sørges for at det er mulig å komme inn i leiligheten, i tilfelle det oppstår lekkasjer eller annet som gjør det nødvendig. Må borettslaget skifte lås, for å begrense skader ved lekkasjer, må borettshaver betale omkostningene ved lås skifte.

(10) Andelseier skal underrette styret før de gjennomfører vesentlig oppussing som innebærer endring av planløsning, herunder flytting av vegger og felles installasjoner som for eksempel vannledninger. Etter utført arbeid skal det fremlegges dokumentasjon som viser endringer, særlig endring/flytting av rør.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, gatedører og gangdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

(6) Dersom en andelhaver har fått tillatelse til å endre vinduer, dører og altandør som naturlig er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar, vil borettslagets ansvar begrenes til utgiftene tilsvarende standard ytterdører og vindu. Ved overdragelse av enheten har andelhaver en plikt til å orientere ny eier om begrensningen i borettslagets ansvar. Orineteringsplikten videreføres til framtidige eiere.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6.1 Mislighold

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

6.2 Pålegg om salg

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

6.3 Fravikelse

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

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7.1 Felleskostnader

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

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

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Leder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Styremedlemmer som velges av generalforsamlingen må være myndige og ha fast bopel i Vilhelm Bjerknesvei borettslag. Dersom styremedlemmet eller styrelederen flytter fra borettslaget, må det avholdes ekstraordinær generalforsamling for valg av nytt styremedlem eller styreleder.

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

8.2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over sakene på styremøtet**.** Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for 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:

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

8.4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av 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

9.5 Møteledelse og protokoll

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

9.6 Stemmerett og fullmakt

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

9.7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10.1 Inhabilitet

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

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

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11.1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

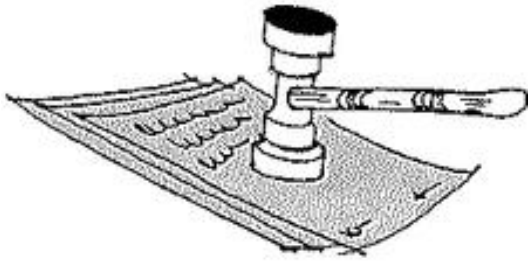
*** * ***

VESTBO
for bedre bomiljø

HUSORDENSREGLER

FOR

VILHELM BJERKNESVEI BORETTSLAG



Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesareale, 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.

Bestemmelsene i husordensreglene er en del av leiekontrakten.



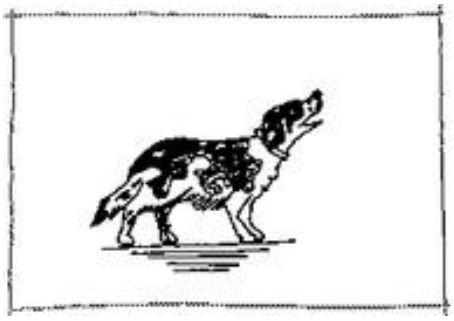
1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Ganger, trapper, og inngangsaltaner skal være fri for uvedkommende ting, slik som barnevogner, sykler, kjelker, ski m.m. Balkonger, vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Dører til inngang, loft og kjeller skal holdes låst i samsvar med kunngjøringer.

2. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngåes fra kl. 22.00-06.00, inklusiv vaskemaskin. Musikkøvelser, banking og borring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00-20.00 på hverdager. Lørdager kl.09.00-16.00. Banking og borring er ikke tillatt søndager og helligdager.





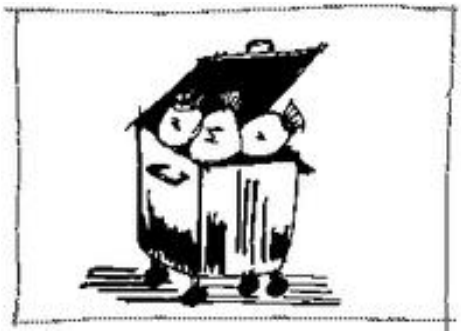
3. Dyrehold

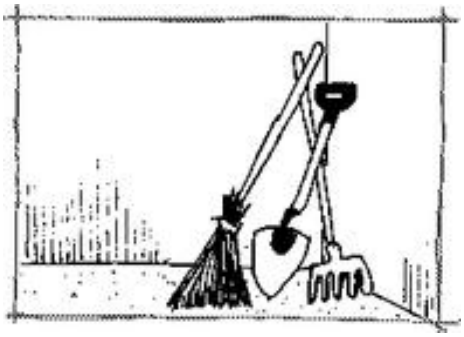
Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten at styret i borettslaget har gitt sitt samtykke.

Skjema for søknad utleveres fra styrekontoret.

4. Boss

Bossjaktene - hvor slike finnes - skal bare brukes til tørt boss som pakkes forsvarlig. Det må ikke kastes brennende gjenstander, oljeavfall eller glass og spisse ting i sjaktene. I bosshus må det opprettholdes god orden. Den som har pliktuken rengjør containerne om tirsdagene.





5. Renhold

Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder og vindu i kjeller, trapperom og trapperomsvindu rene. Beboerne vasker etter tur trapper og ganger hver uke, etter turnusliste oppsatt av styret i borettslaget.

6. Vaskerier og tørkeplasser

Det vil bli slått opp regler for bruk av fellesvaskeriet - hvor slikt finnes. Instruks for vasketider og for bruk av maskinene må følges nøye. Den som benytter vaskeriet plikter å gjøre rent etter seg. Utendørs tørkeplass kan kun brukes til tørk av klesvask og til lufting av tøy og sengeklær. Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngåes på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.





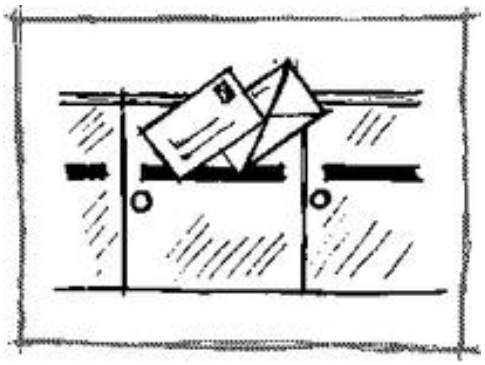
7. Bad, wc og ledninger

Alle rom - også kjellere - må holdes såpass oppvarmet at vann
Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må

8. Bilplasser og garasjeanlegg

Parkering og øvrig ferdsel med bil i boområdet, må kun skje på en forsvarlig måte i h.h.t. skilt og veimerkinger. De som har fått tildelt parkeringsplass skal benytte denne.





9. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre -fra beboere- må være skriftlig.

10. Leiekontrakten

Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og indre vedlikehold av boligen. Ved fremleie må søknad sendes til styret i borettslaget.



11. Andre bestemmelser:

Vakmester arbeidstid:
Mandag - Fredag kl.08.30 - 16.00
Telefon vaktmester 55 28 16 55

INFORMASJON

OG

BRUKSREGLER FOR VASKERI

Vilhelm Bjerknesvei borettslag

BESKRIVELSE:

Vaskeriet for Vilhelm Bjerknesvei borettslag består av tre vaskerom i høyblokken, to vaskerom i lavblokk A og F, og ett vaskerom i lavblokk B, D og E. Hvert vaskerom har vaskemaskin og apparater for tørking av klær.

HVEM

Vaskeriet er gratis for borettslagets beboere.

Vaskerommene i de forskjellige blokkene er primært ment for den respektive blokkens beboere, utenom i de tilfeller der det er driftssvikt eller pågående reparasjon.

Andre enn borettslagets beboere har ikke adgang og skal ikke gis adgang til vaskeriet.

NÅR

Vaskerommene er tilgjengelig hele døgnet.

Vaskemaskin, sentrifuge og tørkevifte er regulert av tidsur. Strømmen er slått på mandag-fredag kl 08:00 – 21:00, og lørdag kl 09:00 – 18:00.

HVORDAN

Tørkevifter er styrt av en tidsbryter. Tidsbryteren kan stilles til maksimalt 120 minutter tørketid.

ORDEN OG RENHOLD

Den enkelte bruker skal rydde og gjøre rent etter seg. Prinsippet om å forlate vaskeriet slik man ønsker å finne det bør være gjeldende for alle som benytter vaskeriet. Benytt vaskeartikler på vaskerommet, gi beskjed til driftsleder hvis noe mangler.

BRUKSFORDELING

Tidsområdet for bruk av vaskeriet deles inn i to perioder pr dag.

Den enkelte bruker kan benytte vaskeriet i inntil to perioder pr uke. Dette betyr at en bruker kan bruke opp periodene sine på to forskjellige vaskerier samme dag.

Den som ønsker å benytte vaskeriet skal føre seg opp på tavlen i de respektive vaskerom. «Førstemann til mølla»-prinsippet gjelder.

En oppføring på tavlen er bare gyldig når både leilighetsnummer OG dato er nedtegnet.

Dersom det står en gyldig oppføring på tavlen skal ikke andre benytte vaskerommet.

Når en bruker er ferdig skal oppføringen på tavlen tas bort, slik at ikke misforståelser kan oppstå.

En og samme bruker har ikke anledning til kontinuerlig oppføring på tavlen slik at vedkommende oppnår en fast vaskedag i uken.

Bruksperioder:

Mandag – fredag: **kl. 08:00 – 15:00 og kl. 15:00 – 21:00**

Lørdag: **kl. 09:00 – 13:00 og kl. 13:00 – 18:00**

STYRET, VILHELM BJERKNESVEI BORETTSLAG, OKTOBER 2013

VILHELM BJERKNESVEI BORETTSLAG

-Sammen skaper vi det gode bomiljø-

PARKERING I VILHELM BJERKNESVEI BORETTSLAG

- ***Parkeringsplasser.***

Vilhelm Bjerknesvei borettslag disponerer totalt 151 parkeringsplasser. 15 plasser er beregnet til gjesteparkering, samt 1 plass for gjester med gyldig parkeringsbevis for forflytningshemmede utstedt av kommune. Fast parkering kan tildeles til andelshaver, eller samboer med fast bostedsadresse i borettslaget.

- ***Parkeringsavgift.***

Styret fastsetter parkeringsavgift. Parkeringsavgiften innkreves gjennom borettslagets felleskostnader, for de som blir tildelt fast plass. Kortvarig parkering betales kontant til driftsleder.

- ***Feilparkering.***

Parkering utenom definerte parkeringsplasser tillates ikke, med unntak av kortest mulig stans for av- og pålessing, og/eller av- og påstigning. Styret administrerer alle borettslagets parkeringsplasser etter privatrettslige regler, samt fjerning ved ulovlig eller feil parkering, jf. vegtrafikkloven § 37, bokstav c.

Gjesteparkeringen kan brukes av gjester i borrettslaget inntil 24 timer, eller fredag til søndag. Gjesteparkeringen er gratis. For et kortvarig behov kan det søkes driftsleder om tilgang til fast parkeringsplass, dette vil koste NOK 50,- per døgn, eller NOK 200,- for en uke. Slik kortvarig utleie betinger at det er ledig plass. Ved jevnlig bruk, skal det søkes om fast plass.

HC-plass for gjester har alltid makstid på 12 timer.

Som gjester regnes de som er på besøk til andelshaver/beboer i borettslaget. Kort- eller langtidsleie regnes ikke som gjest.

- ***Bruk.***

De som har fått tildelt parkeringsplass skal benytte denne. Parkeringsplassen(e) skal ikke benyttes som oppstillingsplass eller lagringsplass for motorvogn/kjøretøy som ikke er i brukbar stand, eller andre gjenstander som faller utenfor vegtrafikklovens definisjon av motorvogn.

Parkeringsplassen(e) skal ikke brukes til næringsvirksomhet. Det tillates heller ikke utleie/utlån av parkeringsplass til andre. Dersom andelshaver/beboer ikke lenger har egen bil, og dermed ikke anvender plassen på fast basis, bortfaller retten til plassen. Det er andelshavers plikt å melde dette til styret snarest.

Styret kan endre på tildelt parkeringsplass for å møte spesielle behov. Styret kan inndra tildelt plass for bil nr. 2 når andelseier/beboer uten tildelt plass søker om dette. Slik endring skal varsles med 1mnd frist.

- ***Tildeling.***

Styret tildeler faste parkeringsplasser etter søknad, og mot en månedlig avgift. Spesielt gunstige plasser, for eksempel garasjeplasser, blir tildelt etter ansiennitet. Søknad om parkeringsplass vil bli behovsprøvd opp imot den totale parkeringsplass kapasiteten, etter følgende:

Kriterier for tildeling.

1. **Boansiennitet uten tildelt parkeringsplass (bil nr.1)**
2. **Boansiennitet med tildelt parkeringsplass (bil nr.2)**

Parkeringsplasser for bil nr. 2 er de første som blir inndratt hvis dette kommer i konflikt med annen andelshavers søknad om plass til bil nr. 1. Dersom flere andelshavere har parkeringsplass til bil nr. 2, vil den med minst ansiennitet i borettslaget være den første til å få inndratt sin plass.



VILHELM BJERKNESVEI BORETTSLAG

-Sammen skaper vi det gode bomiljø-

Innkalling til ordinær generalforsamling for Vilhelm Bjerknesvei borettslag

Andelseierne i Vilhelm Bjerknesvei borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag **22. april 2025 kl. 18.00.** Møtet vil bli holdt i Selskapslokalet i Vilhelm Bjerknes vei 68

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
3. Godkjenning av årsregnskap og revisjonsberetning
4. Orientering fra styret om pågående/kommende vedlikehold/prosesser
    - 4.1 Rørfornying del 1
    - 4.2 Utskifting vinduer
    - 4.3 Ansettelse driftsleder
    - 4.4 Felleskostnader
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
7. Innmeldte saker
    - 7.1 Endre leverandør av TV/internett
    - 7.2 Utfordringer med vann fra altaner
    - 7.3 Egne parkeringsplasser for store biler
    - 7.4 Endring av parkeringsreglementet
    - 7.5 Begrensning av styrets mulighet for disponering av midler
    - 7.6 Kommunale tilskuddsordninger

7.7 Forslag til endring av vedtektspunkt
7.8 Flere dugnadstimer til andelseierne

8. Valg

8.1 Valg av styreleder
8.2 Valg av styremedlemmer
8.3 Valg av varamedlemmer
8.4 Valg av valgkomite

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.

08.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning, fullmaktsskjema og stemmesedler.

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**

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Styreleder vil foreta en detaljert gjennomgang av alt som er gjort av styret siden i styreperioden som har vært

3. **Godkjenning årsregnskap og revisjonsberetning**

4. **Orientering fra styret om pågående/kommende vedlikehold/prosesser**

4.1. Rørfornying del 1

Første fase av røroppgraderingen er nært forestående, og styret vil på generalforsamlingen presentere plan, prosess og konsekvens som dette arbeidet vil medføre for den enkelte. Mer om dette vil bli presentert på generalforsamlingen.

4.2. Utskifting vinduer

Inspeksjonen av alle vinduer i borettslaget bekreftet på mange måter det vi allerede visste; at det står dårlig til med mange vinduer i borettslaget. Ikke uventet er det verst i de øverste etasjene i alle blokkene, dette fordi de er mer utsatt for vær og vind når de ikke har en altan over seg.

Styret vil gå i dialog med entreprenør om hva som vil være beste fremgangsmåte for å starte utskiftingen. Men det er over 300 vinduer som har fått vurdering «dårlig», og bare å skifte disse vil koste opp mot 5 millioner kroner. Dette er penger som borettslaget ikke har.

Spørsmålet blir derfor om styret skal ta opp lån for å starte en stor operasjon med utskifting av vinduer, eller om det skal legges en plan for å skifte så mange som mulig per år, men uten at det tas opp lån. Med hensyn til at borettslaget må ta opp et meget stort lån ved neste runde av rørarbeidet, så kan det være lite hensiktsmessig å inngå for mange låneavtaler nå. Styret vil fortsette prosessen med å lage en hensiktsmessig plan for utskifting av vinduer, hvor kost/nytte vurderes opp mot lagets økonomiske situasjon, i nåtid og fremtid. Styrets ønske er å få skiftet alle dårlige vinduer raskest mulig, men må samtidig ta hensyn til helheten i situasjonen.

Dersom lånopptak med prioritet foran borettsinnskudd blir aktuelt vil det innkalles til ekstraordinær generalforsamling for å få dette vedtatt (banken ønsker normalt pant med prioritet foran borettsinnskudd, og dette krever generalforsamlingens samtykke med 2/3 flertall.)

4.3. Ansettelse driftsleder

Vi fikk totalt 23 søkere på stillingen, hvorav 2 søkere var ukvalifisert. Av disse 23 var det 22 menn og 1 kvinne. De siste 21 var alle kvalifisert i varierende grad. Etter en vurdering av søknadene tok styret inn 5 kandidater til intervju, og etter avsluttet prosess endte vi altså med Roald Leirvåg. Det er et valg styret er meget fornøyd med, og som vi tror vil bli en meget god videreføring etter Cenneth, som har fått orden på svært mye i borettslaget allerede.

Ny driftsleder starter i jobben 01.05.2025. Han heter Roald Leirvåg, og er 52 år gammel. Roald kommer fra stilling som driftsmedarbeider i et stort borettslag i Bergen vest, og har rikelig erfaring med drift og vedlikehold av borettslag.

Styret minner om at driftsleder svarer til styret, og at det er styret som står for prioriteringer i hans oppgaver, og det er styret (i hovedsak ved styreleder) som har arbeidsgiveransvaret. Dersom andelseiere har innspill til drifts- og vedlikeholdsoppgaver kan disse sendes til styret for vurdering.

4.4. Felleskostnader

Styret kan ikke være tydelig nok på at borettslaget har et meget stort vedlikeholdsetterslep. Selv om økonomien i laget er vurdert å være god, så er dette et øyeblikksbilde som ikke tar høyde for kommende nødvendig vedlikehold. Det er på det rene at felleskostnadene har vært holdt for lavt de siste 25 år, og uten å kritisere tidligere styresammensetninger, så mener nåværende styre at det burde vært startet en planlagt oppsparing allerede fra starten av 2000-tallet. Da var laget allerede 40 år gammelt.

Situasjonen er imidlertid som den er, og styret forholder seg til det. For andelseierne vil dette likevel medføre at felleskostnadene vil bli økt ytterligere, ved hver anledning de neste årene. Styret har så langt forsøkt å holde økningen lav hver gang, for å ikke sjokke den enkeltes økonomi. Samtidig er styret lovpålagt å sørge for forsvarlig vedlikehold av borettslaget jf. brl. § 5-17, og er følgelig dermed pliktig å sikre at borettslaget stilles i en økonomisk posisjon hvor nødvendig vedlikehold kan gjennomføres.

Av kommende store vedlikeholdsoppgaver kan nevnes;

> rørfornying bunnledninger, røroppgradering til alle andeler (sannsynligvis med rivning av bad), utskiftning av et stort antall vinduer (samt et ukjent antall altandører), reparasjon av balkonger i lavblokker, fasader m.m.

Det må, med bakgrunn i alt som må gjøres, forventes at fellesutgiftene vil fortsette å øke i tiden fremover. Styret har så langt forsøkt å holde økningene lave hver gang, i håp om at renten snart skal begynne å gå nedover. På den måten vil vi få effekt av heving, men med noe mindre konsekvens for den enkelte andelseier. Det er usikkert hvor lenge styret kan fortsette denne praksis når renten uansett forblir uendret, og vedlikeholdsbehovet baller på seg.

5. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Det er kommet inn sak med forslag om å redusere styrets honorar:

Grethe Andersen:

Styrehonoraret foreslår jeg settes til kr 270 000. Begrunnelse er at vi nå har driftsleder i 100% stilling som har overtatt mange av styrets oppgaver. For bare 2 år tilbake utførte styret de fleste oppgavene i borettslaget ved hjelp av vaktmesterfirma noen timer/ dager i uken, alt etter årstid.

Styrets innstilling:

2024/2025 har vært et meget aktivt år for styret. Uten at det er til forkleinelse til tidligere styresammensetninger, så er det et enormt vedlikeholdsetterslep i borettslaget, som sittende styre har tatt fatt på. Store og omfattende prosesser krever aktiv og tett oppfølging av styret. Styrets utførte oppgaver i 2024 følger av årsberetningen som er vedlagt innkallingen og gjennomgått innledningsvis i generalforsamlingen. Denne danner et godt bilde av hvilken arbeidsmengde et styreverv i borettslaget innbefatter.

Styrearbeidet legger beslag på veldig mye av medlemmenes fritid, og samtlige i styret har egne ansvarsområder og oppgaver som de følger opp individuelt. I tillegg til månedlige møter, er alle styrets medlemmer i kontakt nesten daglig, for koordinering av oppgaver, avklaringer m.m.

Med hensyn til innsendt forslag, minnes det om at syrehonoraret fastsettes etterskuddsvis for *foregående* styreperiode, og vaktmestertjenesten som var tidligere, hadde en meget høy kostnad og inkluderte kun overfladisk vedlikehold. Ingen av de store prosjektene som er nødvendig, vil være dekket i en slik arbeidsavtale, med mindre man betaler vesentlig mer. Mye av det som er avdekket av vedlikeholdsbehov, kommer også som en direkte konsekvens av at vi har en fast ansatt som har inngående kjennskap til bygningsmasse og eiendom. Det pågående vedlikeholdsetterslepet er så omfattende, at det ikke kan være tvil om at det er til alles fordel å ha en fast ansatt ressurs i borettslaget, i tillegg til et aktivt og fungerende styre. Det minnes, som nevnt i punkt 4.3 om at borettslagets ansatte svarer til- og instrueres av styret, og at det er forskjell på styrearbeid og drift- og vedlikeholdsarbeid.

Styret har en lovpålagt plikt til å ta tak i de vedlikeholdsbehov som er identifisert. Slik situasjonen er i dag, har borettslaget i alt for lang tid være styrt med lave felleskostnader, og ikke hatt midler til å gjennomføre nødvendig vedlikehold uten å ta opp store lån. Dette har ført til merarbeid for sittende styre i perioden som har vært og kunne til dels vært unngått dersom tidligere styrer de siste 25 år hadde vært mer proaktiv og satt av midler til fremtidig vedlikehold.

	Styret mener at styrehonoraret for det siste året bør økes noe, grunnet stor arbeidsmengde for styrets medlemmer (som også er foreslått utvidet), og bør settes til NOK 350.000,-
Forslag til vedtak:	**1**. Styrets honorar settes til NOK 350.000,- **2.** Styrets honorar reduseres til NOK 270 000,-

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

7. Innmeldte saker

7.1. Endre leverandør av tv/internett, Bente Larsen

Det er kommet forslag om å skifte ut dagens leverandør – Telia – med en annen leverandør, da i hovedsak grunnet bortfallet av TV2 hos Telia.

Styret har undersøkt gjeldende avtale med Telia. Denne ble inngått i 2021 av daværende styreleder Svein Solberg, og har en varighet på fem (5) år. Avtalen utgår derfor ikke før 01.05.2026, og har tre (3) måneders oppsigelse. Den kan altså først avsluttes 31.01.2026, hvis man ikke vil påregne ekstrakostnader i form av bruddgebyr som følge av oppsigelse før avtaletidens utløp. Styrets vurdering er at det alltid er god praksis å utfordre eksisterende avtaler når de utløper, og har derfor allerede startet prosessen med å innhente tilbud på nye avtaler.

I den sammenheng vil styret anbefale at det blir innhentet tilbud på fiber, i stedet for dagens løsning med COAX. Det er for tidlig å si noe om hva kostnadene med dette vil være. Men sittende styre har ingen intensjoner om å inngå ny TV- og internetavtale uten at dette diskuteres med andelseiere, og vil derfor innkalle til ekstraordinær generalforsamling når tiden er inne, for å inkludere andelseierne i beslutningen. Det kan imidlertid nevnes at tidlig kontakt med leverandører tyder på at det med fiber vil bli en betydelig økning i internetthastighet – opp til 1000 Mbit/s, uten at dette nødvendigvis gir de store utslag på pris.

Forslag til vedtak:

1. Styret innhenter tilbud på full utbygging av fiber til alle andeler, med valgmulighet for tv og/eller internett hos den enkelte andelseier.
2. Styret innhenter nytt tilbud på TV- og internettleverandør, med samme tekniske løsning som eksisterende (COAX).
3. Forutsatt at alt. 2 blir vedtatt ønskes også avstemming på om generalforsamlingen ønsker å ekskludere Telia fra en slik prosess (ettersom dette synes å være formålet med den innmeldte saken.)

7.2 Utfordringer med vann fra altaner, Bente Larsen

Det er meldt inn sak om utvendig lekkasje fra altaner og tak inn på underliggende altaner, bla. via takrenner.

Styret er kjent med at det fra en del av altanene lekker vann ned på andelen under. Etter at styret i 2024 inngikk ny rammeavtale med ny entreprenør, så har denne avdekket flere slike forhold. Ved nærmere inspeksjon har vår nye entreprenør for vedlikehold, Tormod Espelid AS, funnet feil og mangler i arbeid som ble utført av borettslagets forrige entreprenør, Bergen brannsikring, hvilket har ført til at balkongene som allerede er utbedret av forrige entreprenør, fremdeles lekker vann ned mot tilstøtende balkong. Disse balkongene må repareres på nytt. Her er det også verdt å nevne at driftsleder sammen med byggmester, har funnet en god løsning som gjør at balkonger som blir utbedret både er tett og lett å rengjøre sluken.

Den praktiske gjennomføringen av dette ligger i styrets planer for nødvendig vedlikehold. Det er imidlertid kostnader knyttet til disse utbedringene også, så styret må gjøre noen harde prioriteringer på hvor mange balkonger som kan utbedres innen det enkelte budsjettår.

Forslag til vedtak:

Styret fastsetter den mest hensiktsmessige plan for utbedring i samråd med entreprenør og driftsleder.

Styret finner den mest hensiktsmessig finansiering av dette arbeidet, inkludert eventuelle lån som må inngås. Det tilstrebes å holde kostnader så lave som mulig, med utbedring av så mange balkonger som mulig per år.

7.3 Egne parkeringsplasser for store biler, Grethe Andersen

Det er kommet inn forslag om at andelshavere med større biler får eget parkeringsområde. Tanken er at det er uoversiktlig for biler som parkerer ved siden av disse å rygge ut. Forslaget konkretiserer området ved innkjøringen til borettslaget, samt område ved MC parkeringen, for parkering av store biler.

Styrets innstilling:

Styrets vurdering er at dette ikke er like gjennomførbart som man først kan se for seg. Tildelte parkeringsplasser er tilknyttet ladeboks, som noen andelseiere faktisk eier, mens andre leier. Å flytte rundt på biler som er over en viss størrelse, vil medføre at de andelseierne dette gjelder, må si opp sin avtale med Elaway, for så å opprette ny på en ny plass. Der kan man for øvrig også risikere at det ikke eksisterer tilkoblet ladeboks. De andelseiere som har kjøpt ladeboksen, får ikke denne flyttet uten å bekoste dette selv. Og dersom man på et senere tidspunkt går til anskaffelse av en mindre bil, må man flytte seg på nytt.

Det er også et spørsmål om hvem som skal følge opp når en andelseier kjøper ny bil som er større, eventuelt går fra stor til liten. Da må hele operasjonen gjentas på nytt. Resultatet vil også være at andelseiere med gjennomsnittlig størrelse på sin personbil også vil måtte flytte, ettersom de foreslåtte plassene allerede er i bruk.

Omdisponering av fellesarealet, som en slik endring i bruken av parkeringsarealet vil medføre, krever 2/3 flertall av generalforsamlingen. Det er ellers innenfor styrets mandat å forvalte arealet på en vanlig måte.

Forslag til vedtak:

1. Forslaget avvises. Dersom noen har konkrete utfordringer med store biler i nærheten av sin egen bil, kan driftsleder kontaktes. Han vil da forsøke å få til en minnelig løsning.

7.4 Endring av parkeringsreglementet, Grethe Andersen

Det er foreslått endring av gjeldende parkeringsregler, helt konkret foreslås det å åpne for at parkeringsplasser skal kunne leies ut også til andelseiere som ikke har bil;

> *Ledige parkeringsplasser kan leies ut til andelshavere med eller uten egen bil. Den kan nyttes til gjesteparkering eller om man låner bil en periode. Den kan sies opp av styret på 2 ukers varsel når andelshaver med egen bil har behov for den.*

Styrets innstilling:

Slik det er i dag, kan beboer med egen bil søke styret om å få leie parkeringsplass. Dersom det er ledige plasser, kan man også søke om å få leie en plass nr. 2. All den tid det er ledige plasser i borettslaget, som ikke er utleid, vil disse, etter dagens ordning være tilgjengelig for korttidsleie for andelseiers gjester.

Det oppstår jevnlig ønske fra andelseiere om muligheten for å ha besøkende med bil over perioder på 1-2 uker. Dagens regelverk som åpner for korttidsutleie, setter begrensning på gjesteparkeringen til 24 timer (eller fredag til søndag). Styret anser det som viktigere med tilgjengelige gjesteparkeringsplasser på korttidsbasis. Da kapasiteten på parkeringsområdet allerede er begrenset er det styrets vurdering at bortleie over lengre perioder ikke er hensiktsmessig.

Dersom beboere uten bil også skal kunne leie faste plasser – for å på fast basis kunne tilby sine gjester parkering – vil borettslaget i tillegg ganske fort gå tom for parkeringsplasser å leie ut til andelseiere med behov for fast parkering. Dette fremstår som en lite hensiktsmessig bruk av parkeringsarealet.

At leien kan sies opp dersom det melder seg behov hos en andelseier med bil er for så vidt greit. Styret ønsker imidlertid å påpeke hvilket merarbeid det vil medføre for styret å administrere en slik ordning. Styret og driftsleder vil hele tiden måtte føre register over hvilke andelseiere som har egen bil, eventuelt låner en bil til eget bruk over perioder, for så å målsette dette i et register som viser hvem som først skal miste sin plass, når noen har behov for den. Det må følgelig også innføres en ordning hvor andelseiere som går til anskaffelse av bil løpende må underrette styret om dette for at ordningen i det hele tatt skal kunne fungere. Styret har ikke tiltro til at dette vil føre til noen god praksis.

Med hensyn til alle andre oppgaver som tilligger styret, herunder omfattende nødvendig vedlikeholdsarbeid, ser styret det som lite ønskelig å innføre en ordning som vil medføre et betydelig administrativt merarbeid.

Det er svært sjeldent fullt på gjesteparkeringen, og styret ser derfor heller ikke at det skal være et reelt behov for å leie parkeringsplass når man ikke har bil. Styrets vurdering er at de plasser som er ledig er bedre benyttet som midlertidige utleieplasser til de som har slikt behov.

Forslag til vedtak: **1.** Forslaget avvises. Gjeldende parkeringsregler endres ikke.

7.5 Begrensning av styrets mulighet for disponering av midler, Karen Schytte

Det er av betydning for opplevelse av demokrati og eierskap at andelseierne har mulighet til på komme med forslag og å påvirke vårt felles bomiljø. De siste årene har vi opplevd betydelige disponeringer av borettslagets midler uten at dette er orientert om, eller at andelseiere har fått mulighet til å uttale seg, eller å stemme over tiltak eller ulike alternativer.

Generalforsamlingen ber styret om å utarbeide vedtekt som setter en grense for hvor mye av felleskapets midler styret kan disponere, uten av saken må behandles på generalforsamling.

Styret kommer frem til et tak før nyåret 2026 og dette iverksettes straks. På førstkommende generalforsamling etter dette får felleskapet mulighet til å vedta eventuelt korrigere det økonomiske taket styret har kommet frem til.

Styrets innstilling:

Dette har tidligere vært foreslått av samme forslagsstiller, og forslaget ble da trukket – etter samtale med daværende styreleder samt Vestbo. Forholdet mellom styret og generalforsamlingen er nedfelt i lov. I denne loven er styret pålagt en plikt til å gjennomføre nødvendig vedlikehold. Loven setter ingen økonomisk grense for dette, da nødvendig vedlikehold kan være svært kostbart. Generalforsamlingen, selv om det er borettslagets øverste myndighet, kan ikke vedta noe som setter loven til side. Dersom minst 10 % av andelseierne krever det, kan imidlertid generalforsamlingen ta stilling til enkeltsaker vedrørende ansvarsområder som ellers tilligger styret etter lov, men lovens ordning som sådan kan ikke på generelt grunnlag fravikes av generalforsamlingen – heller ikke ved 2/3 flertall og vedtektsendring.

Når generalforsamlingen har valgt et styre er dette fordi man mener vedkommende som er valgt er i stand til å utføre sine plikter i henhold til loven, herunder å bedømme hva som er nødvending vedlikehold og hva som krever generalforsamlingens samtykke.

Utdrag fra lov om burettslag:

§ 8-8.Oppgåver for styret
Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ.

§ 8-9.Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga
Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om

1. *ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,*
2. *å auke talet på andelar eller å knyte andelar til bustader som før har vore tenkt brukt til utleige, jf. § 3-2 andre ledd,*
3. *sal eller kjøp av fast eigedom,*
4. *å ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet framfor innskota,*
5. *andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning,*
6. *tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene.*

Forslag til vedtak:

1. Forslaget er i strid med loven, og trekkes derfor. Bakgrunnen med lovens skille mellom styrets **plikt** til å utføre nødvendig vedlikehold, og andelseiernes **rett** til å, gjennom generalforsamlingen være med å ta beslutninger som går utover dette er å sikre at fellesskapets beste blir utført. Eksempelvis kan andelseiere som vet de skal selge sin andel i løpet av året, stemme mot forslag om prekære vedlikeholdsoppgaver, fordi dette på kort sikt vil kunne påvirke andelens verdi ved salg.

7.6 Kommunale tilskuddsordninger, Karen Schytte

Bergen kommune prioriterer i dag tilskudd til borettslag, frivillige organisasjoner og enkeltpersoners tiltak som har et element av bærekraft, miljø besparing og ulike former for sosial samlingspunkt. En del av de kommunale tiltakene er samlet her: Tilskuddsordninger - Insights (bergen.kommune.no). De siste årene er her installert ladeenheter for el-biler og varmepumper, begge tiltak som berettiger tilskudd i en relativt betydelig størrelse. Dette er

beklagelig. Aktuelle tiltak i dag kan for eksempel være knyttet til parsellen sør på tomten, sosial samlingsplass som lekeplass, felleskap rundt et område for grilling etablering av solceller på taket av byggene osv.

Det er en del av styret for Vilhelm Bjerknesvei Borettslag sin oppgave å skaffe seg innsikt i offentlige og private tilskuddsordninger. Hensikten er å bidra til å holde lagets felles utgifter nede og å skape forbedringer innenfor miljø og å ivaretar hensynet til bærekraftig drift.

Styrets innstilling:

Det er uklart hva som ønskes vedtatt. Styrets oppgave er å lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Eventuelle tilskudd er alltid fint, men ikke en nedfelt plikt for styret å forholde seg til. Både varmepumper og ladeplasser for elbiler er gjennomført av tidligere styrer, så dette kan ikke sittende styre svare for. Det fremgår for øvrig av borettslagslovens § 5-11 a at andelseiere med parkeringsrett «kan krevje at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil». Styret vil likevel påpeke at borettslagets ladestasjoner ikke eies av borettslaget. De er leid av Elaway. Når det gjelder parsellen, så står deltakerne der fritt til å søke tilskudd på eget initiativ.

Forslag til vedtak:

1. Forslaget avvises/trekkes. Dersom styret har kapasitet og anledning, vil det være naturlig å se om fremtidige vedlikeholdsprosjekter gir mulighet for tilskudd. Andelseiere kan også foreslå mulige tilskudd til styret, eventuelt søke tilskudd på lagets/egne vegne, når tilskuddet kommer hele borettslaget til gode. Parsellhagen kan selv søke tilskudd for egen drift, som ved tidligere anledning.

7.7 Forslag til endring av punkt i vedtektene, Karen Schytte

For andelseiere som i dag er interessert i å etablere solskjerm på terrassen er det i dag tilgjengelig en ny type teknologi, nye materialer og design. Disse skiller seg ut fra markisene som er festet i treverket over vinduene ved at de har enkeltfester eller 4 pkt fester som er sterkere og i langt mindre grad enn dagens markiser er påvirket av påvirkning fra vind. Den aller største gevinsten er allikevel at terrassens bruksareal ikke forminskes ved konstruksjonen skråstilles. Jeg vil foreslå for generalforsamlingen at vi i en overgangsfase mot bruk av ny teknologi og et mer moderne utrykk for solskjerming aksepterer både den gamle og den nye modellen for solskjerming. Generalforsamlingen åpner for bruk av ny teknologi og et nytt utrykk når det gjelder solskjerming. I en overgangsfase mot det nye aksepteres det fult ut at noen vil beholde solskjerming/markise etter den gamle modellen.

Styret forstår forslaget som at det ønskes åpnet opp for montering av skjerming av en annen utforming enn den den tradisjonelle typen som går skrått ned fra vindu og over altan; altså en form for vertikalt dekkende «innkapsling» av altanfront, med duk.

Forslaget vil kreve en endring av vedtektenes punkt 4-1 (9) og således kreve 2/3 flertall.

Styrets innstilling:

På generalforsamlingen i 2024 ble vedtektenes punkt. 4-1 (9) oppdatert. Bakgrunn for oppdateringen var å presisere at markiser må søkes til styret før montering, samt at disse skal ha

en enhetlig utforming. Hensikten med innføringen i vedtektene er å holde et likt uttrykk i laget, slik at det ikke kommer på plass ulike løsninger og/eller farger. Gjeldende vedtakspunkt:

> *Det er ikke tillatt å installere paraboler eller annet utstyr på boligens utside. Blomsterkasser og lignende må ikke settes eller henges slik at det er til fare eller ulempe for ferdsel i borettslaget. Styret kan forlange slikt utstyr fjernet. Montering av solskjerming/markiser på utsiden av boligen krever søknad til styret. Ved fastmontering av solskjerming/markiser skal andelseier etterstrebe og ivareta en enhetlig fasade i borettslaget.*

Innmeldt forslag, om å åpne vedtektene for nye modeller og/eller teknologi, vil fortsatt være innenfor styrets vurdering i eksisterende punkt i vedtektene mht. enhetlig utforming. Det er tidligere vedtatt at innglassing av altaner ikke godtas, og styret ser en klar likhet mellom innmeldt forslag og dette. Det vil etter styrets vurdering føre til et svært rotete uttrykk av borettslagets fasader, noe gjeldende vedtekter er innført for å forhindre.

Kreativ solskjerming vil også kunne komme i konflikt med eksisterende godkjenningen av byggenes fasader og muligvis kunne fordre byggesaksgodkjenning, i det det vil kunne ansees som fasadeendring.

Forslag til vedtak:

1. Forslaget avvises. Eksisterende vedtekter er romslige nok til å dekke eventuell teknologi som ikke går på bekostning av markisens utforming og hvordan den fremstår på fasaden.

2. Forslaget godkjennes. Siste setning i vedtektenes punkt 4-1 (9) fjernes. Solskjerming med 4 punkts fester tillates. Tiltak vil imidlertid fortsatt kreve søknad til styret og styret tar forbehold om at de under behandlingen vil måtte forholde seg til offentlige reguleringer.

7.8 Flere dugnadstimer til andelseierne, Karen Schytte

Styret har fratatt enkelt personer og grupper retten til å skrive dugnadstimer for deler av sin innsats for felleskapet. Dette gjelder f.eks. pensjonist treff som arrangeres på formiddagen, og det gjelder en gruppe med frivillige som i en årrekke har tatt spesialt ansvar for utleie/festlokalet vårt. Mitt forslag går ut på at denne bestemmelsen reverseres. De eldre representerer en stor og viktig ressurs for borettslaget og dette er mennesker som over flere generasjoner i tid har gjort en stor innsats for oss alle som bor her i dag. Det er også være en viktig oppgave for styret å gi rom for sosialt felleskap og et godt tilbud både for eldre og f.eks. barn hvis noen er villig til å initiere denne type aktivitet. 15 familier representerer i dag en betydelig innsats for felleskapet i etablering og videreføring av parsellhagen. Dette arbeidet føres det ikke dugnadstimer for, men en del av arbeid her er å hindre vekst og spredning av vekster som er svartelistet dvs. at de sees som en høy økologisk risiko. Den innsatsen parsell dyrkerne gjør for at svartelistede vekster ikke skal spre seg på utearealet vårt kan føres som dugnadstimer.

Generalforsamlingen vil oppfordre beboere til sosial samling og engasjement. Det åpnes derfor for at det føres dugnadstimer for å arrangere sammenkomster hvor borettslaget som sådan inviteres, hvor aktiviteten rettes mot enkelte grupper som pensjonister eller barn. Det føres også dugnadstimer når andelseiere gjør et arbeid for å hindre skadelige vekster i å spre seg.

Styrets innstilling:

Det er per i dag satt en grense for antall dugnadstimer man kan ha per år. Dette er gjennomført av tidligere styre, men henger sammen med kravet til ansettelse; ved overskridelse av dagens grense kommer man opp i en inntjening som medfører at borettslaget plikter å ansette den/de det gjelder, i reduserte stillinger. Dette vil medføre arbeidsgiveravgift, forsikringer, pensjon m.m. For fellesskapet vil det medføre mye større kostnader.

I tillegg vil flere faste ansatte føre til et mer omfattende krav til styret om oppfølging, noe sittende styre ser på som unødvendig bruk av tid i en periode hvor det er mye vedlikehold å følge opp.

Begrensningen på dugnadstimer har sitt grunnlag i en avtale mellom forretningsfører og revisor, men det er også på det rene at tidligere styre opplevde en svært ukritisk skriving av dugnadstimer. Borettslaget har ikke ansvar for å sysselsette dets beboere, men må derimot være bevisste de merkostnadene det vil kunne medføre for fellesskapet dersom arbeidsmengden til den enkelte overstrider grensen for hva som ansees som et ansettelsesforhold.

Lokalet har siden ansettelse av driftsleder falt inn under hans oppgaver. Det inkluderer både det praktiske mht. utleie, mottak av betaling og oppfølging av utvask. Pengene for leie av lokalet er en del av årsbudsjettet, og videre behandling av dette skal derfor ikke være på dugnad. Til driftsleders oppfølging av lokalet kommer også at driftsleder til enhver tid passer på lokalets tilstand, for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold. Eksempel på det siste som nylig er avdekket:

Bytte av opplegg for varmtvann på toalett, da eksisterende løsning ikke var i henhold til norske krav og medførte en del søl ved bruk. Nå er det montert moderne blandebatteri. Driftsleder sin oppfølging har også ført til identifisert behov for ventilator på kjøkkenet i lokalet, og dette er ført på listen over oppgraderinger i år, slik at avtrekk føres ut av lokalet.

Når det gjelder gruppen som har sosialt treff i lokalet så vil styret påpeke at de får låne lokalet gratis. Dette treffet er for øvrig også et spleiselag, hvor de som deltar må betale penger. Styret kan ikke se at det i tillegg til gratis lån av lokalet, og penger fra deltakere, skal være nødvendig å tjene 200 kroner per time for å sitte i lokalet og hygge seg. Styret vil også poengtere at denne saken har vært tatt opp tidligere, og avslått. Dersom det skal vedtas at dette sosiale treffet skal gi grunnlag for skriving av dugnadstimer, så vil styret påpeke at også andre grupperinger innad i borettslaget må få tilsvarende tilbud, enten det er barnefamilier, unge som vil game, fotballfans, Eurovision klubb e.l. Styret kan ikke se at dette er aktiviteter som skal generere inntekt fra fellesskapets midler.

Selv om man må forholde seg til et tak for hva man kan tjene på dugnadsarbeid, burde ikke dette være til hinder for å likevel gjøre noe positivt for borettslaget/fellesskapet.

Når det kommer til drift av parsellen, er dette frivillig og utføres på hobbybasis. Eventuelle svartelistede arter kan, som i fjor, meldes til driftsleder, da det faller under hens arbeidsoppgaver. Dette er imidlertid ikke til hinder for at slikt kan gjøres på dugnad, men det vil være en konkret vurdering fra gang til gang.

Forslag til vedtak:

1. Økt antall dugnadstimer vil føre til fast ansettelse av beboere, og vil derfor avvises. Alle i laget kan jobbe inntil 15 timer dugnad per år. Ut over dette må man heller søke å rekruttere flere naboer

til dugnad. Eneste unntak for dette er nylig annonsert ansettelse som videreføres etter oppsigelse fra forrige andelseier som hadde oppgaven.

Det gis ikke dugnadstimer (eller fast ansettelse) for å drive parsellvirksomhet.

Lokalet lånes videre ut vederlagsfritt til det sosiale tiltaket som treffes der. Det åpnes imidlertid ikke for skriving av dugnadstimer for dette. Videre oppfølging av lokalet blir hos driftsleder.

8. Valg

Følgende verv er til valg i år:

Styreleder	Arild Olsen Vang	stiller til gjenvalg
Styremedlem	Eirik Jørgensen	stiller til gjenvalg
Styremedlem	Georg Angell-Hansen	stiller til gjenvalg
Varamedlem	Pål Irgens	stiller til gjenvalg

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen har bestått av Hilde Merete Erdal, Karen Schytte og Grethe Andersen, og de har funnet følgende personer som også vil stille til valg:

Styreleder	Svein Solberg
Styremedlem	Øyvind Gloppestad
Styremedlem	Karen Schytte
Varamedlem	Henriette Follestad

I tillegg til valgkomiteens innstilte kandidater har også følgende beboere meldt seg til valg for styreverv, gjennom direkte kontakt med styret:

Styremedlem (evt. vara)	Leif Oma
Styremedlem (evt. vara)	Daniel Kvamme

8.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Styrets innstilling:

Grunnet pågående prosesser bør styrets leder videreføres. Borettslaget står like foran omfattende arbeid på rørledninger, og videre arbeid med rørene er i startfasen. I tillegg må det landes en gjennomføringsplan for utskifting av vinduer, prosessen her pågår i dialog med driftsleder og utførende entreprenør. Styreleder har også pågående dialog mht. finansiering av kommende vedlikeholdsprosjekter.

Forslag til vedtak: Arild Olsen Vang velges som styreleder for to nye år

8.1. Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges for en periode på to år om gangen.

Styrets innstilling:

På grunn av store og omfattende vedlikeholdsprosjekter som er til dels pågående, og til dels i startfasen, mener styret det er viktig å ivareta størst mulig grad av kontinuitet i styret.

Den store arbeidsmengden i styret har gjort det nødvendig å delegere spesifikk oppfølging til enkeltmedlemmer av styret, sammen med styreleder. Dette følger også direkte av vedtektene 8.4, hvor det krever to fra styret for å tegne lagets navn. De av styrets medlemmer som er på valg i år, er tungt involvert i de pågående prosessene. Det er styrets vurdering at prosessene vil bli satt tilbake i tid dersom dette pågående arbeidet avbrytes.

Dersom det skal gjøres endringer i styrets sammensetning, vil styret fremheve at kandidat Daniel Kvamme har byggteknisk kompetanse som vil være svært verdifull for styrets arbeid i de videre vedlikeholdsprosjektene. Styret er kjent med at Daniel ikke er kvinne, men mener at de særlige omstendighetene som borettslaget står i, gjør det nødvendig å prioritere unik verdifull kompetanse og kontinuitet, fremfor kjønnsfordeling.

Forslag til vedtak: Eirik Jørgensen velges som styremedlem for to år
Georg Angell-Hansen velges som styremedlem for to år

8.2. Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig, for ett år om gangen. Pål Irgens er derfor på valg i år.

Styrets innstilling:

I borettslaget stiller alle styrets medlemmer (inkludert vara) til alle styremøter, og tildeles oppgaver på lik linje med ordinære styremedlemmer. Styrets varamedlem er derfor intet unntak fra å ha ansvar for pågående prosesser, og bør derfor videreføres for nytt år.

I henhold til borettslagets vedtekter har imidlertid borettslaget en ledig plass som varamedlem i styret. Styret er enig i valgkomiteens ønske om større andel kvinner i styret, og i tråd med valgkomiteens innstilling mener styret at Henriette Follestad også velges som varamedlem.

Forslag til vedtak: Pål Irgens velges som varamedlem for 1 år
Henriette Follestad velges som varamedlem for 1 år

8.3. Valg av valgkomite

Det er ønskelig at det også i år velges noen andelseiere som i løpet av kommende år kan snakke med naboer, og få noen navn på blokken til neste valg. Styret tenker det er hensiktsmessig og fornuftig at valgkomiteens medlemmer roteres, slik at det demokratiske prinsippet ikke hviler på de samme personene fra år til år.

Årsberetning 2024 for Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

Vilhelm Bjerknesvei 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

Styrets arbeid

Styrets arbeid

Styret har avholdt 13 møter i 2024.

Styret har flere faste oppgaver som gjennomføres hver måned. I tillegg har styret påtatt seg andre oppgaver og planlagt og gjennomført større prosjekter.

Internkontroll

- Jevnlige boligkontroller i alle blokker, samt kontroll av lekeplass. Avvik blir registrert i eget HMS-System (Vestbo).

- Sakkyndig kontroll av slokkeutstyr i fellesarealer

- Gjennomført risikovurdering av borettslag

- Årlig gjennomgang av HMS-system og risikovurdering med Vestbo.

- Faste HMS-runder

- Gjennomført inspeksjon av fellesarealer og kartlagt ulovlig trekking av kabel/rør til enkeltandeler, via fellesrom. Videre oppfølging av tiltak vil fortsette i 2025.

Skadedyr

- Jevnlig kontroll av elektroniske feller v/Anticimex

- Plan for/sanering av kre v/Anticimex

Ventilasjonsrens

Oppfølging av resultater, samt reklamasjon på utført arbeid av Proventa.

- Planlegging av gjennomføring ny inspeksjon

Dugnad

- Planlegging og gjennomføring av dugnad

- Gjennomgang av dugnadstimer og utbetaling av dugnadstimer

Samarbeid/oppfølgning med driftsleder

- Medarbeidersamtale

- Jevnlige møter for å avklare bestillinger, vedlikehold etc. Styreleder og driftsleder er i

daglig kontakt mht. driften av borettslaget.

Innkjøp av nye tørketromler

- Styret har kjøpt inn og fått installert to stk nye tørketromler, disse er plassert i vaskeri for A-blokken og vaskeri for F-blokken. Oppdraget ble utført av Elcom AS og Hvitevareservice AS.

Robotgressklippere

- Gjennomgang av muligheter, innhenting av tilbud samt befaring med ulike leverandører.

Valg av leverandør i samråd med hele styret i ekstraordinært styremøte, deretter en del fysisk vedlikehold av grøntanlegg i påvente av installasjon av robotgressklipperne. Utført inngrep i utvendig eiendomsmasse for etablering av robotgressklippere.

Etter installasjon en periode med tett oppfølging og justering, utført av driftsleder og samtlige styremedlemmer.

Generalforsamling/ekstraordinær generalforsamling

- Planlegging og gjennomføring av ordinær generalforsamling

Snømåking/strøing/bosspann

Vurdere anbud og inngå brøyteavtale med entreprenør for måking av fortau og gangveier i helger og helligdager. Styret har også måkt snø i helger, samt tatt ut og inn bosspann for tømming en rekke ganger

Rørfornying

Styret har lagt ut anbud for rørfornying av bunnledninger i borettslaget. Etter rørinspeksjon ble dette avdekket som viktig å komme i gang med. Vurdering av tilbud, inngåelse av kontrakt med Vestbo drift for bistand i prosessen, gjennomføring av befaring med ulike aktører, vurdering av innsendte tilbud. Dette arbeidet fortsatte utover vinter og vår 2025, frem mot planlagt gjennomføring av prosjektet.

Ny hovedentreprenør for vedlikehold i borettslaget

Styret har innhentet anbud, gjennomført møter og vurderinger som til slutt førte til inngåelse av kontrakt med ny hovedleverandør av vedlikeholdstjenester i borettslaget, Entr. Tormod Espelid AS.

Komplett vurdering av tilstand på vinduer

Styret har i samråd med entreprenør gjennomført inspeksjon av samtlige vinduer i borettslaget. På befaring deltok flere medlemmer av styret. Oppfølging av resultater, samt vurdering av tiltak fortsetter i 2025.

Utskifting av gatebelysning

Styret har vurdert tilbud og gjennomført utskifting av gatelys i borettslaget. EL-entreprenør har også utført andre mindre oppgaver som har vært vurdert av styret.

Avfukting kjellerboder

Styret har innhentet anbud, vurdert og inngått avtale med entreprenør, som deretter har installert avfukting i søndre del av høyblokkens kjeller. Her var det store utfordringer med fukt/råte i bodene. Dette er nå utbedret.

Oppdatering regelverk

Styreleder har gjennomgått regelverk i laget, og oppdatert alle tidligere vedtak som av ulike grunner har vært utdatert, herunder regelverk for vaskerier, parkering, husordensregler, beboermappe m.m.

Styreleder og driftsleder har også gjennomført en digitalisering av styrets arbeid, samt en organisering av viktig informasjon som forenkler overføring av kunnskap ved nyvalg til styrets verv.

Styret har utarbeidet fast årshjul for driftsoppgaver, samt årshjul for styrets faste oppfølgingsoppgaver.

Diverse styrearbeid

- Styremedlemmer har steppet inn for å rotere og rengjøre søppelspann når driftsleder har vært på ferie. I slike perioder har styret også overtatt andre deler av driftsleders oppgaver.

Styremøte/behandling av e-poster

- Styremøte hver måned for og behandle de ulike saker

- Besvare e-poster som ikke kan/skal besvares av driftsleder. Styreleder og driftsleder har daglig kontakt mht. saker som pågår i borettslaget, både opp mot andelseiere og lagets fellesarealer.

- Styreleder har dialog med meglere og andelseiere ved salg og kjøp av andeler i laget.

Oppgaver utført av driftsleder

- Vedlikehold grøntarealer; fjerning av mose med plenlufter, klipping av gressplener, trimming med kantklipper. Gjødslet plener. Anskaffelse plantejord, gjødsel osv. Bortkjøring hageavfall.

- Vedlikehold bygningsmasse; blant annet oppmeisling av skiferfliser og betongsjikt tilhørende inngangsparti høyblokk, bortkjøring av løsmasser betong og skiferfliser. Støpt ny platting til inngangsparti høyblokk. Festet løse fasadeplater østside nr. 80 og høytrykkspylt fasade fra lift. Meislet vekk kantsteiner og støpt ramper i betong for robotgressklippere.

- Bistått styret med planlegging av fellesdugnader, ledet fellesdugnader.

- Kartlegging av bygningsmasse/uteareal som bør bli utført vedlikehold på.

- Generell drift av borettslaget; ta i mot og behandle henvendelser fra beboere, bedrifter og offentlige instanser. Avfallshåndtering (restavfalls bosspann, hundepose bosspann, avfall etter riving balkonger, vinduer etc). Rydding, kosting utearealer. Sende ut informasjon til beboere. Oppfølging feilparkering.

- Funnet løsninger på utfordringer som styret ønsker løst, eller som driftsleder selv har lagt merke til og presentert disse for styret, befaring med innleide firmaer eller firmaer som skal gi tilbud. Sende forespørsel om å få tilbud fra firmaer.

- Koordinere arbeid med innleide firmaer. Oppfølging innleide firmaer.

- Førstelinje for problemer med låser; feilsøking av låssystemer inngangspartier, smøring

og justering av låser og dører. Utskiftning lås sylindere, låskasser osv. Bestilling av nøkler til beboere.

- Arbeid med å lukke avvik etter ventilasjonsrens, samt oppfølging av entreprenør mht. manglende rapportering

- Vinterdrift; måking, salting, strøing, snøfresing. Anskaffing strøsand og salt.

- Vedlikehold maskiner vi har. Enten selv eller ved å kjøre maskiner til firma som utfører service.

- HMS via BEVAR HMS. Utført HMS vernerunder, avdekket avvik og arbeid med å lukke disse.

- Oppfølging forsikringssaker som berører borettslagets vedlikeholdsplikt.

- Utarbeidet en vedlikeholds- og driftsplan for 2024.

- Utført diverse mindre vedlikehold (skifte av dørhåndtak for balkongdører, justert dører, etc)

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Ventilasjonsrens

Oppfølging av resultater, samt reklamasjon på utført arbeid av Proventa.

- Planlegging av gjennomføring ny inspeksjon vinter 2025

Innkjøp av nye tørketromler

- Styret har kjøpt inn og fått installert to stk nye tørketromler, disse er plassert i vaskeri for A-blokken og vaskeri for F-blokken. Oppdraget ble utført av Elcom AS og Hvitevareservice AS.

Robotgressklippere

- Gjennomgang av muligheter, innhenting av tilbud samt befaring med ulike leverandører.

Valg av leverandør i samråd med hele styret i ekstraordinært styremøte, deretter en del fysisk vedlikehold av grøntanlegg i påvente av installasjon av robotgressklipperne. Utført inngrep i utvendig eiendomsmasse for etablering av robotgressklippere.

Etter installasjon en periode med tett oppfølging og justering, utført av driftsleder og samtlige styremedlemmer.

Snømåking/strøing/bosspann

Vurdere anbud og inngå brøyteavtale med entreprenør for måking av fortau og gangveier i helger og helligdager.

Rørfornying

Styret har lagt ut anbud for rørfornying av bunnledninger i borettslaget. Etter rørinspeksjon ble dette avdekket som viktig å komme i gang med. Vurdering av tilbud, inngåelse av kontrakt med Vestbo drift for bistand i prosessen, gjennomføring av befaring med ulike aktører, vurdering av innsendte tilbud. Dette arbeidet fortsatte utover vinter og vår 2025, frem mot planlagt gjennomføring av prosjektet.

Ny hovedentreprenør for vedlikehold i borettslaget

Styret har innhentet anbud, gjennomført møter og vurderinger som til slutt førte til inngåelse av kontrakt med ny hovedleverandør av vedlikeholdstjenester i borettslaget, Entr. Tormod Espelid AS.

Komplett vurdering av tilstand på vinduer

Styret har i samråd med entreprenør gjennomført inspeksjon av samtlige vinduer i borettslaget. På befaring deltok flere medlemmer av styret. Oppfølging av resultater, samt vurdering av tiltak fortsetter i 2025.

Utskifting av gatebelysning

Styret har vurdert tilbud og gjennomført utskifting av gatelys i borettslaget. EL-entreprenør har også utført andre mindre oppgaver som har vært vurdert av styret.

Avfukting kjellerboder

Styret har innhentet anbud, vurdert og inngått avtale med entreprenør, som deretter har installert avfukting i søndre del av høyblokkens kjeller. Her var det store utfordringer med fukt/råte i bodene. Dette er nå utbedret.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

I løpet av første halvår 2025 skal alle bunnledninger og stikkledninger i borettslaget fornyes. Arbeidet pågår, og er per mars 2025 kommet til sluttfasen med valg av entreprenør. Styret har støtte fra Vestbo Drift i dette arbeidet.

Basert på gjennomført kartlegging må styret utforme en plan for gjennomføring av utskifting av vinduer og altandører. Dette er omfattende, og vil koste mye penger som laget ikke har. Det må derfor gjøres avveininger mht. å ta opp mange lån relativt kort tid før en stor oppgradering skal utføres.

Avløpsrør og vannrør i borettslaget er godt over forventet levetid, og som informert om på generalforsamling i 2024, så må borettslaget utføre en total renovering av dette i løpet av nær fremtid. Det er planlagt at borettslaget skal være i gang med dette arbeidet innen 2030. Dette vil være meget omfattende, og krever betydelig økning av fellesgjeld i samtlige andeler, samt økning av fellesutgifter frem mot utførelse, og etterpå, når lånet skal betjenes.

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Bygningsmassen fremstår som slitt, og det er på det rene et stort vedlikeholdsetterslep. Sittende styre har tatt tak i dette, og det jobbes suksessivt med å løse de utfordringer som er identifisert, på best mulig måte for alle andelseiere. Styret er kjent med sin lovpålagte plikt til å utføre identifisert vedlikehold, uavhengig av konsekvens for enkelte andelseiere.

Eiendommen til borettslaget fremstår velstelt og i god stand. Det er fortrinnsvis bygningsmassen som lider av ovennevnte vedlikeholdsbehov.

Det er ikke til å komme forbi at borettslaget må gjennom store utgifter i tiden fremover. For styret må det påregnes at det vil bli en vesentlig økning i oppgaver og tid som brukes

i vervet, enn hva det har vært tradisjonelt i borettslaget. For borettslaget som helhet vil det være avgjørende at styrets medlemmer er kjent med dette før man trer inn i styret, samt at man er forberedt på (og villig til) at styrevervet vil legge beslag på mye av fritiden. Dette vil særlig gjelde for styrets leder.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid: Bevar HMS.

Driftsleder og styret identifiserer avvik, og jobber kontinuerlig med å lukke disse avvikene. Rapportering foregår per i dag i BevarHMS systemet.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

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

Det er siste år registrert ___(antall) skadesaker. Disse skyldes i hovedsak:

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 23.04.2024 bestått av:

Styreleder, Arild Olsen Vang
Driftsleder, Cenneth Steinsvik Brekke
Styremedlem, Georg Angell-Hansen
Styremedlem, Eirik Jørgensen
Styremedlem, Alexander Mæland Hansen
Styremedlem, Christoffer Heggholmen
Varamedlem, Pål Irgens

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

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder Arild Olsen Vang

Styremedlem Georg Angell-Hansen

Styremedlem Eirik Jørgensen

Varamedlem Pål Irgens

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2025

36 Vilhelm Bjerknesvei Borettslag RESULTATREGNSKAP 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		7 606 978	7 310 537	7 535 976	7 905 384
Andre inntekter	7	1 527 437	1 444 214	1 447 728	1 503 936
SUM INNTEKTER		**9 134 415**	**8 754 751**	**8 983 704**	**9 409 320**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	641 496	668 929	784 000	691 265
Innberetningsplikt.personalkostnader	8	4 110	8 759	0	0
Styrehonorar	8	320 000	320 000	320 000	350 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	160 114	172 673	187 183	172 220
Andre personalkostnader	8	0	260	5 000	5 000
Avskrivninger	2	35 943	29 030	0	0
Forretningsførsel		261 516	249 300	261 517	277 208
Kontingent BBL		56 400	56 400	56 400	56 400
Andre honorarer		42 979	37 900	23 500	23 500
Revisjon		11 750	11 250	11 750	12 250
Forsikringspremier		269 815	242 784	255 409	317 599
Energikostnader		348 214	365 314	350 000	375 259
Kommunale avgifter		2 340 800	2 191 237	2 278 770	2 396 176
Andre driftskostnader	9	1 918 216	2 160 255	1 822 064	1 762 698
Vedlikehold	10	1 219 377	1 258 776	1 203 910	2 287 600
Rehabilitering		0	214 044	0	0
SUM KOSTNADER		**7 630 731**	**7 986 910**	**7 559 503**	**8 727 175**
DRIFTSRESULTAT		**1 503 684**	**767 841**	**1 424 201**	**682 145**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		72 301	54 014	0	0
Finanskostnader		143 189	175 862	145 829	66 997
NETTO FINANSPOSTER		**-70 888**	**-121 848**	**-145 829**	**-66 997**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**1 432 796**	**645 993**	**1 278 372**	**615 148**
Overføringer og disponeringer		**1 432 796**	**645 993**	**0**	**0**

36 Vilhelm Bjerknesvei Borettslag BALANSE 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	26 419 745	26 419 745
Inventar og utstyr	2	83 105	18 263
Biler og arbeidsmaskiner	2	11 286	22 572
Andre driftsmidler	2	247 805	247 805
Sum anleggsmidler		**26 761 941**	**26 708 385**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		15 000	7 435
Vestbo i mellomregning		3 069 898	3 098 731
Andre fordringer		1 438 811	1 059 169
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		7 826	0
Sum omløpsmidler		**4 531 535**	**4 165 334**
SUM EIENDELER		**31 293 476**	**30 873 719**

36 Vilhelm Bjerknesvei Borettslag BALANSE 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	18 800	18 800
Overkursfond	4	1 509 400	1 509 400
Sum innskutt egenkapital		**1 528 200**	**1 528 200**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	24 948 645	23 515 848
Sum opptjent egenkapital		**24 948 645**	**23 515 848**
Sum egenkapital	**4**	**26 476 845**	**25 044 048**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	136 600	667 582
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	1 488 195	2 269 882
Borettsinnskudd	6	2 557 900	2 557 900
Sum langsiktig gjeld:		**4 182 695**	**5 495 364**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		517 312	219 970
Skyldig off. myndigheter		40 900	37 625
Annen kortsiktig gjeld		75 724	76 712
Sum kortsiktig gjeld		**633 937**	**334 307**
Sum gjeld:		**4 816 632**	**5 829 671**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**31 293 476**	**30 873 719**

Sted:_____, dato:_____

Arild Olsen Vang
Styreleder

Christoffer Sekkingstad Heggholmen
Styremedlem

Alexander Mæland Hansen
Styremedlem

Georg Angell-Hansen
Styremedlem

Eirik Jørgensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**3 831 027**	**4 420 441**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	1 432 796	645 993
Tilbakeføring av avskrivning	35 943	29 030
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-89 500	0
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-1 312 669	-1 264 436
B. Årets endring i disponible midler	**66 571**	**-589 413**
C. Disponible midler	**3 897 598**	**3 831 027**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	3 069 898	3 098 731
Kortsiktige fordringer	1 453 811	1 066 604
Kontanter og bankinnskudd	7 826	0
Omløpsmidler	**4 531 535**	**4 165 334**
Kortsiktig gjeld	**-633 937**	**-334 307**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**3 897 598**	**3 831 027**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Vaskemaskin	El bil ladestasjoner	Gressklipper	Tørketrommel	Garasjer/parkeri anlegg	Altaner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	48 438	247 805	56 429	40 282	2 611 928	12 543 667
Årets tilgang :	0	0	0	89 500	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	48 438	247 805	56 429	129 782	2 611 928	12 543 667
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	48 438	0	45 143	46 677	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	247 805	11 286	83 105	2 611 928	12 543 667
Årets avskrivninger :	807	0	11 286	23 850	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2019	2020	2021	2008	1999
Antatt levetid i år :	5		5	5		

	Bygningsmessig anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 264 150
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 264 150
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 264 150
Anskaffelsesår :	1966
Antatt levetid i år :	

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	23 807 817
1101 Rehabilitering/påkostning	2 611 928
Sum	**26 419 745**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	18 800	0	18 800
Annen egenkapital	23 515 848	1 432 796	24 948 645
Overkursfond	1 509 400	0	1 509 400
Sum egenkapital 31.12.	**25 044 048**	**1 432 796**	**26 476 845**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Husbanken**
Lånenummer:	**95217439966**	**13523451-6**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2000
Rentesats:	5.60 %	4.687 %
Betingelser:		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2026	31.03.2025
Opprinnelig lånebeløp:	7 487 000	9 500 000
Lånesaldo 01.01:	2 269 882	667 582
Avdrag i perioden:	781 687	530 982
Lånesaldo 31.12:	**1 488 195**	**136 600**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	17	9 878	167 926
	23	9 678	222 594
	23	9 433	216 959
	23	9 233	212 359
	12	9 019	108 228
	22	8 753	192 566
	5	8 597	42 985
	4	8 366	33 464
	1	8 165	8 165
	20	7 730	154 600
	20	7 530	150 600
	4	7 263	29 052
	8	7 111	56 888
	2	6 894	13 788
	4	3 665	14 660

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	**Regnskap 2023**
2240 Husbanklån	136 600	667 582
2230 Andre pantelån	1 488 195	2 269 882
2250 Borettsinnskudd	2 557 900	2 557 900
Sum	**4 182 695**	**5 495 364**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 076 215	978 970
3617 Renhold	126 408	126 408
3620 Innkreving strøm	7 861	94 182
3685 Diverse inntekter fri	82 353	4 254
3690 Diverse leieinntekter	234 600	240 400
Sum	**1 527 437**	**1 444 214**

Konto 3685: Leieinntekt festlokale, nøkler, fakturert egenandel forsikring.
Konto 3690: Bodleie, ytre vedlikehold.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	571 904	595 839
5020 Feriepenger	69 392	73 090
5360 Honorarer	200	0
5252 Personforsikring skattepliktig	10 697	10 683
5280 Andre fordeler arbeidsforhold	4 110	8 759
5290 Motkonto for gruppe52	-10 697	-10 683
5330 Styrehonorar	320 000	320 000
5400 Arbeidsgiveravgift	128 828	134 275
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	9 784	10 306
5420 Innberetning aga pensjon	44 088	61 172
5421 Motkonto aga pensjon	-10 886	-25 788
5425 Trekk pensjon ansatte	-11 700	-7 291
5500 Annen kostnadsgodtgjørelse	0	260
Sum	**1 125 721**	**1 170 622**

Selskapet har hatt 1 ansatt i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	57 400	48 500
6330 Vaktmestertjenester	0	45 485
6360 Renhold	236 399	223 500
6390 Andre driftskostnader	33 864	26 140
6395 Sommer- og vinterkostnader	191 145	162 724
6500 Verktøy	146 761	27 032
6543 Vaskerianlegg	0	99 637
6550 Driftsmateriale	0	16 998
6551 Datautstyr (hardware)	10 422	18 798
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	2 023	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	72 643	352 762
6790 Vakthold	11 873	9 158
6800 Kontorrekvisita	0	8 515
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	35 560	40 961
6890 Parkeringsleie/kostnader	0	5 226
6900 Elektronisk kommunikasjon	12 191	17 943
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 090 043	1 040 910
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	2 034
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	8 984	8 532
7791 Annen kostnad	8 908	5 400
Sum	**1 918 216**	**2 160 255**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	665 845	924 427
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	244 031	28 791
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	14 750	82 091
6640 Periodisk vedlikehold	130 248	128 684
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	134 502	87 282
6695 Forsikringsskadesaker	30 000	7 500
Sum	**1 219 377**	**1 258 776**

Resultat og balanse med noter for Vilhelm Bjerknesvei Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

Styreleder	Arild Olsen Vang (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Eirik Jørgensen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Georg Angell-Hansen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Alexander Mæland Hansen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Christoffer Sekkingstad Heggholmen (sign.)	10.03.2025

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

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: MYL1L-CWWV9-GO7Q1-6CX3U-KM4QC-P7L49

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 1. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: MYL1L-CWWV9-GO7Q1-6CX3U-KM4QC-P7L49

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-01 11:56:56 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MYL1L-CWWV9-GO7Q1-6CX3U-KM4QC-P7L49

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

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

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling for Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

Andelseierne i Vilhelm Bjerknesvei Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 28.04.2026. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Lokalet i Vilhelm Bjerknesvei borettslag.

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 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 Utredning av mulig regulering og salg av eiendom
- 7.2 Informasjon om vedlikehold av rør del 2

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.

Styret, 11.04.2026

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ 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.

Forslag til vedtak: Styres honorar beholdes likt som forrige styreperiode.

Styrehonorar vedtas på 350 000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at styrehonoraret beholdes likt som forrige periode, NOK 350 000,-

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år. Styreleder er ikke på valg i 2026.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Alexander M Hansen stiller til gjenvalg som styremedlem

Christoffer Sekkingstad stiller til gjenvalg som styremedlem

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Leif Oma stiller til gjenvalg som varamedlem

Pål Irgens stiller til gjenvalg som varamedlem

5.5 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

7. Saker

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

7.1 Utredning av mulig regulering og salg av eiendom

Skogen sør for F-blokken, opp mot studentbyen på Nattland, tilhører i stor grad borettslaget. Styret er kjent med at Studentsamskibnaden i Bergen (SIB) planlegger utbygging på toppen, etter nedleggelse av barnehager der. Ettersom borettslaget planlegger kostbare vedlikehold mht. rør og bad, ønsker styret å be om generalforsamlingens tillatelse til å gjøre undersøkelser av hva tomten kan være verdt, og eventuelle muligheter for salg eller omregulering fra dagens reguleringsformål, som er grøntareal.

Styret presiserer at det ikke er snakk om å selge tomten, kun undersøke hva et eventuelt salg vil kunne tilføre borettslaget av midler. Et salg kan aldri gjennomføres uten eget vedtak av generalforsamlingen, jf. lov om burettslag § 8-9 punkt 3.

Styret ser for seg at tomten kan deles opp, slik at nederste del forblir grøntområde. Det vil gi en "buffer" mot eventuell utbygging (se vedlegg). Styret ser også for seg at det må være krav om tilkomst fra oppsiden, dersom det skal bli aktuelt å selge tomten. Ettersom SIB allerede er i gang med et prosjekt, vil de være en naturlig part å henvende seg til.

Forslag til vedtak: Styret skal undersøke hvilken verdi som kan tilføres borettslaget ved salg av deler av tomt mot sør. Styret kan ikke forplikte borettslaget på noen måte, før nytt vedtak fra generalforsamlingen foreligger.

Eventuell utnyttelse av eiendommen skal tilstrebes å skje uten at det fører til økt trafikk gjennom borettslaget. Dette inkluderer også anleggstrafikk.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å undersøke alle muligheter knyttet til salg av øvre del av tomten.

7.2 Informasjon om vedlikehold av rør del 2

Styret vil sannsynligvis starte arbeidet med å planlegge den neste runden med rørfornying i løpet av året. I første omgang må det jobbes med å få på plass muligheter og avgrensninger, før styret begynner å se på konkret utforming av anbud. Det er ikke forventet at anbud er på plass i løpet av 2026, men styret anser fortsatt at vi er i rute mht. oppstart innen 2030.

Styret vil fatte vedtak om vedlikeholdsarbeid med rørene. Styret vil også fatte vedtak om type vedlikehold, altså om det vil bli fornying eller utskifting. Før slikt vedtak skal styret innhente anbefalinger og råd fra de aktuelle fagområder. Til en fremtidig generalforsamling vil det bli aktuelt med vedtak på type finansiering, samt detaljer på utførelse dersom det blir aktuelt med nye bad.

Til gamle og nye andelseiere gjentar styret at dette arbeidet vil medføre en betydelig økning i fellesgjelden, og at det er svært sannsynlig at bad må rives. Det er ikke mulig å pusse opp eget bad nå, og legge til rette for kommende vedlikehold. Det frarådes derfor på det sterkeste å gjøre noe med badene selv. Unntak er selvsagt nødvendig vedlikehold som faller innenfor andelseiers vedlikeholdsplikt.

Forslag til vedtak: Ingen vedtak, kun informasjon om kommende prosess. Styret vil være åpen for spørsmål om dette vedlikeholdet, og/eller prosess rundt dette.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Vilhelm Bjerknesvei Borettslag tirsdag 28.04.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

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

Årsberetning 2025 for Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

Vilhelm Bjerknesvei 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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 12 møter i 2025.

Internkontroll og HMS oppfølging daglig i samarbeid mellom driftsleder og styreleder.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

Det ble gjennomført utlysning, intervjuer og ansettelse av ny driftsleder. Fordi styret reagerte raskt ble det mulig å få til noe erfaringsoverlapp mellom avtroppende og nyansatt. I 2025 ble det også lyst ut og ansatt ny driftsassistent i borettslaget, etter at lagets mangeårige assistent takket av grunnet alder.

Styret var i møter med Vesbo finans samt Handelsbanken for å sikre finansiering av vindusutskifting. Den tidligere gjennomførte befaringen avdekket at det var veldig mange vinduer som var dårlige. Det ble til slutt inngått avtale om lånefinansiering via Handelsbanken.

Styret brukte mye tid på oppstart og gjennomføring av rørfornying bunnledninger. Arbeidet ble noe forsinket, og i høyblokken ble det mer inngripende enn først antatt. Dette krevde mye oppfølging fra styret. Etter arbeidet ble avsluttet har Vestbo og styreleder brukt mye tid på å få ferdigbefaring og dokumentasjon oversendt fra Altiva. Dette pågår stadig.

Etter at rørfornyingen var avsluttet startet styret arbeidet med å forberede vindusutskifting i mange av lagets andeler.

Underveis i året ble det også innhentet anbud for overgang til internett via fiber. Etter å ha mottatt tilbud fra mange aktører, ble det gjennomført en ekstraordinær generalforsamling hvor valg av leverandør ble gjennomført.

I 2025 ble det kjøpt inn hjertestarter til borettslaget. Denne ble montert i varmeskap på utsiden av høyblokk. Mer informasjon kan finnes i portalens oppslag.

Det ble inngått leasingavtale for maskin til hjelp for driftsleder ved kosting, spyling m.m. i borettslaget. Styret har fått en meget god leasingavtale, hvor maskinen overtas til eie etter leasingperioden er over, uten ekstra kostnad. Maskinen er i skrivende stund ikke levert til borettslaget, men grunnet forsinkelser har driftsleder ordnet lån av en noe tilsvarende maskin.

Foran inngangspartiet i høyblokken ble det lagt ned granittstein, etter at anleggsgartner hadde utført stabilisering av grunnen.

Etter sommeren 2025 hadde driftsleder og styret fokus på uteområder, og det ble gjennomført vegetasjonsrensk i store deler av borettslaget. Driftsleder er involvert i alle større oppgaver i borettslaget, men har også gjennomført mye forefallende arbeid som tetting av asfalthull, kosting, strøing, salting, skifting av låser, etablert blomstereng på mange områder, bygget nye benker, m.m. Driftsleder har også planlagt og gjennomført

dugnad i borettslaget.

Styret har gjennom året behandlet mange henvendelser fra andelseiere i større og mindre saker. Det har også vært en del forsikringssaker og lekkasjer.

Bruksoverlating (fremleie) har også vært tema i noen saker. De fleste løses raskt, men i ett tilfelle endte det med salg av den aktuelle andelen. Styret understreker at det ikke ble aktuelt med tvangssalg. I denne forbindelse minner styret om at det er strenge regler for bruksoverlating i borettslag.

Styret og tidligere driftsleder inngikk avtale om nytt system for registrering og oppfølging av driftsarbeidet i borettslaget. Det nye systemet er appbasert, og forenkler registrering og logging av oppgaver. Via appen kan også eksterne entreprenører gis konkrete oppgaver, samt at de kan logge når oppgaven er utført. Dette systemet er veldig nyttig for driften av borettslaget.

Styret har vært sentralt i opprettelse av nye forum i Vestbo, hvor styreledere i hele Vestbo jevnlig kan møtes digitalt og fysisk, for å utveksle erfaringer. Styret mener dette er noe av det viktigste som har skjedd i 2025, og ser på dette forumet som svært viktig for kommende år med større vedlikehold. Det er mange borettslag som har utført lignende oppgaver, og å lære av andres erfaringer vil være viktig for mest mulig smidig prosess, men kan fort også ha betydning for konkrete besparelser i slike prosjekter.

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

Pågående utskifting av vinduer. Når det monteres stillas på høyblokken (mot parkering) vil det være naturlig å gjennomføre vask av fasaden. At det allerede må monteres stillas vil spare borettslaget mye penger. For lavblokkene vil det bli vurdert fasadevask på senere tidspunkt.

Det ble nylig oppdaget lekkasje i ventilasjonssystem for lavblokker, med lekkasje inn i en andel. Befaring avdekket at det er gjort feil ved montering av takhettene, og samtlige må skiftes. Dette vil bli utført.

Driftsleder arbeider med ombygging av vaskerier, som forberedelse til utskifting av låssystemet. I denne forbindelse er også det elektriske anlegget i høyblokkens vaskerier ombygget. Når alle vaskerier er ferdig, vil det bli innført låssystem og gebyr for bruk av vaskeriene, som tidligere varslet.

I ett vaskeri i høyblokken er det installert varmepumpe. Styret har mottatt mange meldinger om dårlige tørkeforhold, og har i lengre tid forsøkt å finne optimal løsning. Varmepumpen er et prøveprosjekt for å se om den vil gi bedre tørkeforhold. Dersom løsningen viser seg å være god, vil det bli utvidet til flere av vaskeriene.

Etter årlig kontroll av lekeplassen ble det avdekket avvik som må utbedres. Dette vil styret og driftsleder se videre på i inneværende år.

Styreleder har siden tiltredelse jobbet med å innføre strengere kontroll over borettslagets nøkler til fellesområder. Det skal ikke leveres ut nøkler uten at det signeres spesifikt for hver nøkkel, dette gjelder for alle som skal utføre arbeid, nye styremedlemmer osv. Disse nøklene har utvidet tilgang (ikke til andeler), og styret mener det er viktig å ha kontroll. Mange andelseiere har i dag slik nøkkel, men på sikt vil det komme en ny løsning som gir disse tilgang der de trenger, og nøklene vil da bli inndradd.

Styret og driftsleder jobber med å lage en løsning for oppbevaring av hageredskaper tilgjengelig for alle i borettslaget. Ref. punkt over med nøkler til fellesområder, så jobbed det med en løsning som gjør slikt utstyr tilgjengelig uten behov for nøkkel. Da senkes listen for alle som ønsker å bidra til hagestell, ved at nødvendig utstyr er lett tilgjengelig hele tiden.

Styret vil be generalforsamlingen om tillatelse til å utrede mulig salg av deler av eiendom sør for F-blokken. Dersom borettslaget har store verdier her, vil det være naturlig å

undersøke om dette kan bidra til å senke kostnaden ved det kommende rørarbeidet og riving av bad. Mer informasjon i innkalling og på selve generalforsamlingen.

Styret jobber også med løse planer for oppgradering av selskapslokalet. Det kan bli aktuelt med dugnad for mindre arbeider, som f.eks. maling av vegger. Nye og bedre møbler vil bli vurdert i budsjett for 2027. Tilsvarende vil det bli vurdert oppgradering av lokalet ellers, inkludert kjøkkenet med innhold. Mer informasjon om dette vil komme når styret har noe mer konkret å informere om.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Rørfornying av bunnledninger

Under arbeid med vinduene ble det oppdaget at alle fasadeplatene på søndre vegg høyblokk var løse, og det var overhengende fare for at de kunne løsne i en storm. De ble besluttet å utvide stillaset, og samtlige plater er festet. Tilsvarende er alle fasadeplater over altanene i 13 et. festet. Her var det som kjent to plater som falt ned under stormen Amy i fjor.

Det er utbedret lekkasje fra fem altaner i lavblokkene. Dette har vært et tilbakevendende tema i mange år. Forrige driftsleder fant i samråd med Byggmester Espelid en løsning som ser ut til å fungere.

Det er skiftet mange lamper i trappeoppganger. De nye som monteres er med sensor for å spare strøm. Det er også skiftet mange lamper i høyblokken som ikke virket, og lyset i tavlen ved innkjøring til borettslaget er utbedret. Her var det feil på det elektriske anlegget.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Robotgressklipperne fungerer svært godt, og holder grøntarealene i borettslaget meget fine gjennom sommerhalvåret. Vi ser imidlertid at løsningen med kjøring på gangveien ved B-blokken ofte skaper problemer for den roboten. Styret og driftsleder er i dialog med leverandør angående dette. Det vil bli kjøpt inn en ny robotgressklipper som kun vil klippe gresset foran B-blokken, mens den som er der i dag vil holde seg bak B-blokk og A -blokk, altså ingen kjøring på gangveien.

Installasjon av fiber forventes å skje før sommeren. Telia er i gang i naboborettslaget, og vil komme til oss når de er ferdig der.

Den store røroppgraderingen forventes å kunne starte mot slutten av 2026. Styret vil benytte samarbeidsforum med andre borettslag til å innhente erfaringer og lærdommer som andre har gjort seg i tilsvarende prosesser. Deretter vil arbeidet med å utarbeide et anbud starte.

Takhetter på lavblokken vil bli utbedret i løpet av året.

Diverse forefallende arbeider pågår kontinuerlig ved driftsleder.

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Bygningsmassen fremstår fortsatt som slitt, og med behov for vedlikehold. Styret og driftsleder jobber kontinuerlig med å utbedre dette.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid: VestboHMS

Driftsleder følger daglig opp HMS-arbeidet og koordinerer med styreleder.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

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

Det er siste år registrert ___(antall) skadesaker. Disse skyldes i hovedsak:

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 22.04.2025 bestått av:

Styreleder, Arild Olsen Vang
Driftsleder, Roald Grundtvig Leirvåg
Styremedlem, Georg Angell-Hansen
Styremedlem, Eirik Jørgensen
Styremedlem, Alexander Mæland Hansen
Styremedlem, Christoffer Sekkingstad Heggholmen
Varamedlem, Pål Irgens
Varamedlem, Leif Oma

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

Thomas Bruvik er valgkomite.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem, Alexander Mæland Hansen, stiller til gjenvalg
Styremedlem, Christoffer Sekkingstad Heggholmen, stiller til gjenvalg
Varamedlem, Pål Irgens, stiller til gjenvalg
Varamedlem, Leif Oma, stiller til gjenvalg

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2026

36 Vilhelm Bjerknesvei Borettslag RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		8 276 443	7 606 978	7 905 384	9 152 739
Andre inntekter	7	1 598 055	1 527 437	1 503 936	1 502 736
SUM INNTEKTER		**9 874 498**	**9 134 415**	**9 409 320**	**10 655 475**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	733 909	641 496	691 265	807 206
Innberetningsplikt.personalkostnader	8	0	4 110	0	0
Styrehonorar	8	350 000	320 000	350 000	350 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	195 496	160 114	172 220	171 563
Andre personalkostnader	8	5 955	0	5 000	6 778
Avskrivninger	2	82 519	35 943	0	11 873
Forretningsførsel		277 211	261 516	277 208	288 300
Kontingent BBL		56 400	56 400	56 400	56 400
Andre honorarer		211 228	42 979	23 500	24 000
Revisjon		11 750	11 750	12 250	11 750
Forsikringspremier		323 660	269 815	317 599	356 026
Energikostnader		369 320	348 214	375 259	357 000
Kommunale avgifter		2 586 022	2 340 800	2 396 176	2 715 322
Andre driftskostnader	9	2 057 695	1 918 216	1 762 698	2 245 429
Vedlikehold	10	1 177 842	1 219 377	2 287 600	9 960 000
Rehabilitering		2 375 000	0	0	40 000
SUM KOSTNADER		**10 814 006**	**7 630 731**	**8 727 175**	**17 401 647**
DRIFTSRESULTAT		**-939 508**	**1 503 684**	**682 145**	**-6 746 172**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		73 984	72 301	0	0
Finanskostnader		141 661	143 189	66 997	530 966
NETTO FINANSPOSTER		**-67 677**	**-70 888**	**-66 997**	**-530 966**
ÅRSRESULTAT	1, 4	**-1 007 186**	**1 432 796**	**615 148**	**-7 277 138**
Overføringer og disponeringer		**-1 007 186**	**1 432 796**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	26 419 745	26 419 745
Inventar og utstyr	2	11 873	83 105
Biler og arbeidsmaskiner	2	0	11 286
Andre driftsmidler	2	247 805	247 805
Sum anleggsmidler		**26 679 423**	**26 761 941**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		0	15 000
Restanser felleskostnader		96 917	0
Vestbo i mellomregning		18 990	3 069 898
Andre fordringer		715 420	1 438 811
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		5 888	7 826
Innestående bank		11 331 601	0
Sum omløpsmidler		**12 168 816**	**4 531 535**
SUM EIENDELER		**38 848 239**	**31 293 476**

36 Vilhelm Bjerknesvei Borettslag — BALANSE — 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	18 800	18 800
Overkursfond	4	1 509 400	1 509 400
Sum innskutt egenkapital		**1 528 200**	**1 528 200**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	23 941 459	24 948 645
Sum opptjent egenkapital		**23 941 459**	**24 948 645**
Sum egenkapital	**4**	**25 469 659**	**26 476 845**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	0	136 600
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	10 458 037	1 488 195
Borettsinnskudd	6	2 557 900	2 557 900
Sum langsiktig gjeld:		**13 015 937**	**4 182 695**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		96 101	0
Leverandørgjeld		160 385	517 312
Skyldig off. myndigheter		49 597	40 900
Annen kortsiktig gjeld		56 559	75 724
Sum kortsiktig gjeld		**362 642**	**633 937**
Sum gjeld:		**13 378 580**	**4 816 632**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**38 848 239**	**31 293 476**

Sted:_____, dato:_____

Arild Olsen Vang Styreleder	Christoffer Sekkingstad Heggholmen Styremedlem	Alexander Mæland Hansen Styremedlem
Georg Angell-Hansen Styremedlem	Eirik Jørgensen 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.

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**3 897 598**	**3 831 027**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-1 007 186	1 432 796
Tilbakeføring av avskrivning	82 519	35 943
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	0	-89 500
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	8 833 242	-1 312 669
B. Årets endring i disponible midler	**7 908 575**	**66 571**
C. Disponible midler	**11 806 174**	**3 897 598**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	18 990	3 069 898
Kortsiktige fordringer	812 337	1 453 811
Kontanter og bankinnskudd	11 337 489	7 826
Omløpsmidler	**12 168 816**	**4 531 535**
Kortsiktig gjeld	**-362 642**	**-633 937**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**11 806 174**	**3 897 598**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Vaskemaskin	El bil ladestasjoner	Gressklipper	Tørketrommel	Garasjer/parkeri anlegg	Altaner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	48 438	247 805	56 429	129 782	2 611 928	12 543 667
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	48 438	247 805	56 429	129 782	2 611 928	12 543 667
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	48 438	0	56 429	117 909	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	247 805	0	11 873	2 611 928	12 543 667
Årets avskrivninger :	0	0	11 286	71 233	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2019	2020	2021	2008	1999
Antatt levetid i år :	5		5	5		

	Bygningsmessig anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 264 150
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 264 150
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 264 150
Anskaffelsesår :	1966
Antatt levetid i år :	

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2025
1100 Bygningsmessige anlegg	23 807 817
1101 Rehabilitering/påkostning	2 611 928
Sum	**26 419 745**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	18 800	0	18 800
Annen egenkapital	24 948 645	-1 007 186	23 941 459
Overkursfond	1 509 400	0	1 509 400
Sum egenkapital 31.12.	**26 476 845**	**-1 007 186**	**25 469 659**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken - Svenska Handelsbanken AB NUF	Handelsbanken	Husbanken
Lånenummer:	**95217650128**	**95217439966**	**13523451-6**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2016	2000
Rentesats:	5.10 %	5.60 %	4.619 %
Betingelser:	flytende		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2055	01.11.2025	01.04.2025
Opprinnelig lånebeløp:	10 500 000	7 487 000	9 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 488 195	136 600
Avdrag i perioden:	37 527	1 488 195	136 600
Opptak i perioden:	10 500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**10 462 473**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	9 604 374	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	17	63 605	1 081 285
	23	62 317	1 433 291
	23	60 742	1 397 066
	23	59 453	1 367 419
	12	58 078	696 936
	22	56 360	1 239 920
	5	55 358	276 790
	4	53 868	215 472
	1	52 580	52 580
	20	49 773	995 460
	20	48 484	969 680
	4	46 766	187 064
	8	45 792	366 336
	2	44 389	88 778
	4	23 598	94 392

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 2025	Regnskap 2024
2240 Husbanklån	0	136 600
2230 Andre pantelån	10 458 037	1 488 195
2250 Borettsinnskudd	2 557 900	2 557 900
Sum	**13 015 937**	**4 182 695**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 113 232	1 076 215
3617 Renhold	143 880	126 408
3620 Innkreving strøm	20 794	7 861
3685 Diverse inntekter fri	60 197	82 353
3690 Leieinntekter	259 952	234 600
Sum	**1 598 055**	**1 527 437**

Konto 3685: Tilskudd bergen kommune, Stiga sitteklipper
Konto 3690: Bodleie, ytre vedlikehold.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn ansatte	636 730	571 904
5020 Feriepenger	77 179	69 392
5146 Trekkpliktig bilgodtgjørelse	20 000	0
5360 Honorarer	0	200
5252 Personforsikring skattepliktig	5 506	10 697
5280 Andre fordeler arbeidsforhold	0	4 110
5290 Motkonto for gruppe52	-5 506	-10 697
5330 Styrehonorar	350 000	320 000
5400 Arbeidsgiveravgift	147 750	128 828
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	10 882	9 784
5420 Innberetning aga pensjon	77 587	44 088
5421 Motkonto aga pensjon	-35 635	-10 886
5425 Trekk pensjon ansatte	-5 088	-11 700
5500 Annen kostnadsgodtgjørelse	694	0
5920 Yrkesskadeforsikring	5 261	0
Sum	**1 285 360**	**1 125 721**

Selskapet har hatt 1 ansatt i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	29 100	57 400
6360 Renhold	216 750	236 399
6390 Andre driftskostnader	74 775	33 864
6391 Alarm og brannvern	21 799	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	211 549	191 145
6400 Leie maskiner	2 533	0
6500 Verktøy	199	146 761
6543 Vaskerianlegg	83 344	0
6550 Driftsmateriale	21 577	0
6551 Datautstyr (hardware)	0	10 422
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	19 364	2 023
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	63 109	72 643
6790 Vakthold	11 486	11 873
6800 Kontorrekvisita	2 991	0
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	53 977	35 560
6900 Elektronisk kommunikasjon	13 038	12 191
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 166 103	1 090 043
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	3 871	0
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	9 169	8 984
7770 Bank og kortgebyrer	3 473	0
7772 Andre gebyrer	3 000	0
7781 Bomiljø	22 767	0
7791 Annen kostnad	23 722	8 908
Sum	**2 057 695**	**1 918 216**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	498 126	665 845
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	144 017	244 031
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	12 885	14 750
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	16 763	0
6640 Periodisk vedlikehold	309 794	130 248
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	181 256	134 502
6695 Forsikringsskadesaker	15 000	30 000
Sum	**1 177 842**	**1 219 377**

Resultat og balanse med noter for Vilhelm Bjerknesvei Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

Styreleder	Arild Olsen Vang (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	Alexander Mæland Hansen (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Georg Angell-Hansen (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	Eirik Jørgensen (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Christoffer Sekkingstad Heggholmen (sign.)	09.03.2026

Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vilhelm Bjerknesvei Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: Z6LW6-YG6CM-LWMF5-R1KL3-RF1XU-HP5VU

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 24. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Z6LW6-YG6CM-LWMF5-R1KL3-RF1XU-HP5VU

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Truls Nesslin
Oppdragsansvarlig partner
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-24 21:55:43 UTC

QES

bankID

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-24 21:55:43 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Z6LW6-YG6CM-LWMF5-R1KL3-RF1XU-HP5VU

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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


Figurliste
Velg alle/ingen
Flate 1 (6043 m²)
Buffer
Distanse i meter
Teigliste
Plukk fra kartlag
160/917
160/968
160/969
160/928
160/929
12/249
12/378
12/232
11/99



VILHELM BJERKNESVEI BORETTSLAG

-Sammen skaper vi det gode bomiljø-

Protokoll fra ordinær generalforsamling 2025

For Vilhelm Bjerknesvei borettslag

Fra ordinær generalforsamling i Vilhelm Bjerknesvei Borettslag tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00 - Sels kapslokalet i Vilhelm Bjerknes vei 68.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

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

Vedtak: Fra andelseierne møtte: 62

Antall fremlagte fullmakter: 10

Hvilket utgjorde 72 stemmeberettigede til stede.

I tillegg møtte Jonas Vik og Eirik Johansen fra Vestbo

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det ble påpekt at revisjonsberetningen ikke var med som vedlegg, men ville bli ettersendt. Dette ble godtatt av generalforsamlingen.

Vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak: Som møteleder ble Jonas Vik valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak: Som referent ble Jonas Vik valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

Vedtak: Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Georg Angell-Hansen valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak: Som tellekorps ble Eirik Jørgensen og Øyvind Gloppestad valgt.

2. Årsberetning

Årsberetning 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det

Årsberetningen tas til etterretning.

Styreleder gjennomgikk hovedpunktene om styrets arbeid i beretningsperioden, med fokus på ut ført vedlikeholdsarbeid.

Vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap og revisjonsberetning

Årsregnskapet er vedlagt innkallingen. Det ble oppdaget at revisjonsberetningen manglet blant v edleggene, men møteleder kunne bekrefte at dette var en ren beretning og at denne ville bli etter sendt. Generalforsamlingen godtok dette uten innvendinger.

Vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Orientering fra styret om pågående/kommende vedlikehold/prosesser

4.1 Rørfornying del 1

Styreleder Arild Olsen Vang og Styremedlem Georg Angell-Hansen orienterte, Eirik Johansen fra Vestbo svarte på spørsmål fra forsamlingen.

Vedtak: Tatt til orientering.

4.2 Utskifting vinduer

Styreleder Arild Olsen Vang og Styremedlem Eirik Jørgensen orienterte, Eirik Johansen fra Vestbo svarte på spørsmål fra forsamlingen.

Vedtak: Tatt til orientering.

4.3 Ansettelse driftsleder

Styreleder Arild Olsen Vang orienterte og svarte på spørsmål fra forsamlingen.

Vedtak: Tatt til orientering.

4.4 Felleskostnader

Styreleder Arild Olsen Vang orienterte og svarte på spørsmål fra forsamlingen.

Vedtak: Tatt til orientering.

5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.

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

Styrets forslag: honorar settes til kr. 350.000,-

Forslag fra andelseier: honorar settes til kr. 270.000,-

Vedtak: Styrets forslag be vedtatt med 47 mot 22 stemmer. 3 stemte blankt eller avsto fra å stemme.

Styrets honorar settes tik kr. 350.000,-

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

Det skal velges to delegater med varadelegater til å delta på Vestbos generalforsamling.

Vedtak: Styret får fullmakt til å utpeke delegater og varadelegater.

7. Innmeldte saker

7.1 Endre leverandør av TV/internett

Vedtak: Styrets forslag nr. 1 ble vedtatt. Styret innhenter tilbud på full utbygging av fiber til alle andeler, med valgmuligheter for TV og/eller internett hos den enkelte andelseier.

NB: vedtaket ble modifisert slik at tilbudsinnhenting også skal omfatte COAX, for å ha et sammenligningsgrunnlag mtp. pris.

7.2 Utfordringer med vann fra altaner

Vedtak: Styret fastsetter den mest hensiktsmessige plan for utbedring i samråd med entreprenør og driftsleder.

Styret finner den mest hensiktsmessige finansiering av dette arbeidet, inkludert eventuelle lån som må inngås. Det tilstrebes å holde kostnader så lave som mulig, med utbedring av så mange balkonger som mulig per år.

7.3 Egne parkeringsplasser for store biler

Vedtak: Forslaget ble trukket av forslagsstiller

7.4 Endring av parkeringsreglementet

Vedtak: Forslaget ble trukket av forslagsstiller

7.5 Begrensning av styrets mulighet for disponering av midler

Det ble redegjort for at begrensninger i myndighet og kompetanse som er tildelt styret i kraft av lovgivning ikke lovlig kan vedtas av generalforsamlingen

Vedtak: Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

7.6 Kommunale tilskuddsordninger

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt med 1 stemme mot.

Dersom styret har kapasitet og anledning, vil det være naturlig å se om fremtidige vedlikeholdsprosjekter gir mulighet for tilskudd. Andelseiere kan også forslå mulige tilskuddsordninger til styret, eventuelt søke tilskudd på lagets/egne vegne, når tilskuddet kommer hele borettslaget til gode. Parsellhagen kan selv søke tilskudd for egen drift, som ved tidligere anledning.

7.7 Forslag til endring av vedtektspunkt ang. enhetlig utførelse av solskjerming

Vedtak: Forslaget avvises. Eksisterende vedtekter er romslige nok til å dekke eventuell teknologi som ikke går på bekostning av markisens utforming og hvordan den fremstår på fasaden

7.8 Flere dugnadstimer til andelseierne

Forslagsstiller ønsker protokollført at forslaget ikke er riktig gjengitt i innkallingen. Møteleder redegjør for at forslaget i sin helhet er ordrett gjengitt i innkallingen. Forslagsstiller presiserer at det dreier seg om styrets innstilling og at denne ikke fremstår som at den bygger på en riktig tolkning av hva forslagsstiller har ment.

Vedtak: Forslaget avvises. Antallet dugnadstimer økes ikke

8. Valg

Valgkomiteen ber innledningsvis om ordet og ønsker å presentere sin innstilling samlet. Alle av komiteens forslag til kandidater blir presentert, de som er til stede av kandidatene holder selv sine appeller. Det blir videre presisert at en forutsetning for innstillingen er at alle kandidater blir valgt samlet. Møteleder ønsker dette presisert og valgkomiteen bekrefter to ganger; innstillingen gjelder som en samlet styresammensetning – dersom sammensetningen ikke blir fulltallig, slik den er presentert og fremgår av innkallingen – ønsker ingen av kandidatene enkeltvis å stille til videre valg. Det fremmes benkeforslag for å likevel inkludere Henriette Follestad til valget, og forslagsstiller presiserer at han tror hun stiller til valg uavhengig av valgkomiteens betingelse om alle eller ingen. Styreleder oppfordrer komiteen til å revurdere, særlig med hensikt til Follestad, da det er et uttalt ønske fra alle parter med kvinner inn i styret. Etter spørsmål fra møteleder bekrefter valgkomiteen for tredje gang at alle trekkes dersom ikke alle velges. Da valgkomiteen står på sitt, og Follestad ikke er til stede og kan bekrefte sitt kandidatur, kan ikke benkeforslaget godtas.

8.1 Valg av styreleder

Vedtak: Arild Olsen Vang blir gjenvalgt som styreleder for 2 år.

45 mot 22 stemmer. 5 stemte blankt,

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer. Ettersom Arild Olsen Vang ble valgt til styreleder, er alle kandidater fra valgkomiteen trukket.

Vedtak: Eirik Jørgensen, valgt til styremedlem for 2 år, med 29 stemmer

Georg Angell-Hansen, valgt til styremedlem for 2 år, med 27 stemmer

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak: Leif Oma, valgt som varamedlem for 1 år.

Daniel Kvamme, valgt som varamedlem for 1 år

8.4 Valg av valgkomite

Vedtak: Pål Irgens og Thomas Bruvik, valgt som valgkomite for 1 år.

Styrets sammensetning etter valget:

- Styreleder, Arild Olsen Vang, valgt for 2 år i 2025
- Styremedlem, Eirik Jørgensen, valgt for 2 år i 2025
- Styremedlem, Georg Angell-Hansen, valgt for 2 år i 2025
- Styremedlem, Alexander Mæland Hansen, valgt for 2 år i 2024
- Styremedlem, Christoffer Sekkingstad Heggholmen, valgt for 2 år i 2024
- Varamedlem, Leif Oma, valgt for 1 år i 2025
- Varamedlem, Daniel Kvamme, valgt for 1 år i 2025

Bergen, 30.04.2025

Jonas Vik
Møteleder

Georg Angell-Hansen
Protokollvitne

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Vilhelm Bjerknesvei Borettslag onsdag 24.09.2025 kl. 18:30 - Felleslokalet, Vilhelm Bjerknesvei 68.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Andelseiere møtte…36……. (antall).
I tillegg ble det fremlagt …8… fullmakter
Til sammen ……44…..stemmer.

Fra styret møtte: Styreleder, Arild Olsen Vang

Styremedlem, Georg Angell-Hansen
Styremedlem, Eirik Jørgensen
Styremedlem, Alexander Mæland Hansen
Styremedlem, Christoffer Sekkingstad Heggholmen
Varamedlem, Leif Oma

Evt. andre tilstedeværende:

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden (saksliste) ble godkjent

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:
Møteleder var Arild Olsen Vang

1.4 Valg av referent

Vedtak:
Møtereferent var Arild Olsen Vang

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Mona Houge

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Som tellekorps ble valgt: Adrian Bonet og Eirik Jørgensen

2. Saker til behandling

2.1 Valg av internettløsning og leverandør

Styret har innhentet tilbud fra flere ulike leverandører for etablering av fiber internett i borettslaget.

De ulike tilbudene har mange variabler, som gjør det svært vanskelig å sammenstille dette på en måte som gjør det enkelt å vise i denne innkallingen. Det er variasjoner i hastighet, hvor mye tv man vil ha osv.

Styret har forsøkt å lage en oversikt hvor de ulike tilbudene er rangert mot hverandre, i vedlegg til innkallingen. Det er likevel fortsatt så mye informasjon at vi også har valgt å legge ved alle tilbudene, men vil understreke at det beste er at mange stiller på selve møtet for muntlig forklaring. Styret vil her gå gjennom de ulike tilbudene og variablene, slik at vi får en mest mulig opplyst beslutning.

Vedtak:

Det stemmes over om laget skal velge ny løsning, eller beholde dagens internet.

Vedtak: Dagens løsning skal skiftes ut, vedtatt med 39 mot 5 stemmer.

Det stemmes deretter for om borettslaget skal velge en løsning med kun internet, eller om det skal velges en løsning som kombinerer TV og internet.

33 velger tv og internet, 2 stemmer blank, 9 velger kun internet

Vedtak: Borettslaget skal velge en løsning med TV OG Internett.

Det skal da stemmes over de leverandørene som tilbyr den vedtatte løsningen, Telia, Telenor og Bergen fiber.

33 stemmer Telia, 9 stemmer Telenor og 2 stemmer Bergen Fiber

Vedtak: Borettslaget skal ved utløp av eksisterende avtale skifte til Telia Fiber.

2.2 Suppleringsvalg til styret

Varamedlem Daniel Kvamme har flyttet fra borettslaget, og kan derfor ikke lenger være i styret. Nå er vedtektene utformet slik at borettslaget skal ha inntil 2 varamedlemmer, og vi har fortsatt Leif Oma som varamedlem til styret. Det er derfor ikke påkrevd å supplere med nytt varamedlem.

Styrets vurdering er likevel at det på ordinær Generalforsamling ble vedtatt 2 varamedlemmer, og vi ønsker derfor å gjennomføre et suppleringsvalg for den aktuelle styreperioden, så får man heller se ved neste ordinære generalforsamling om det ikke er aktuelt å gå videre med to varamedlemmer.

Styrets innstilling er gjort i samråd med valgkomiteen.

Vedtak:

Pål Irgens enstemmig vedtatt som varamedlem, ut inneværende styreperiode.

2.3 Suppleringsvalg valgkomiteen

Valgkomiteen består av Thomas Brudvik og Pål Irgens. Selv om det ikke er noe i veien for at Pål Irgens innehar rolle både som medlem i valgkomiteen og varamedlem i styret, mener både styret og Pål at det er ryddig at han trer ut av valgkomiteen.

Det åpnes derfor for å supplere valgkomiteen med flere medlemmer. Det er ikke krav til antall medlemmer i komiteen.

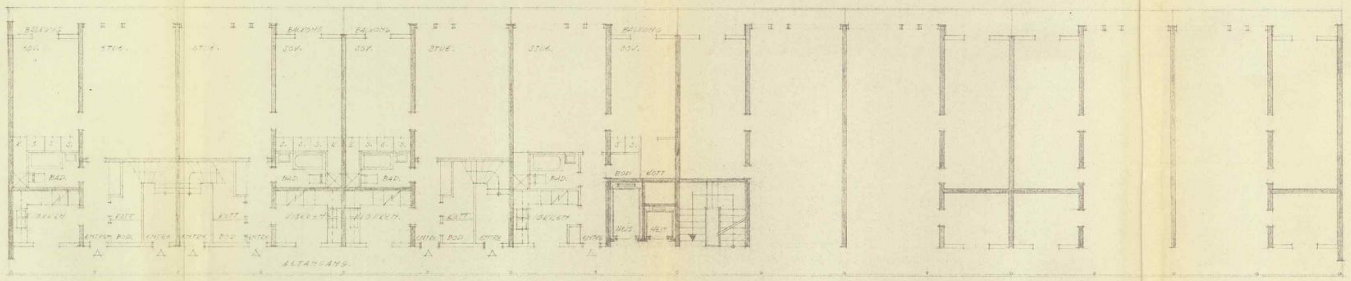
Vedtak:

Ingen ville stille i valgkomiteen. Eksisterende valgkomite fortsetter med en person, som var valgt på ordinær generalforsamling.

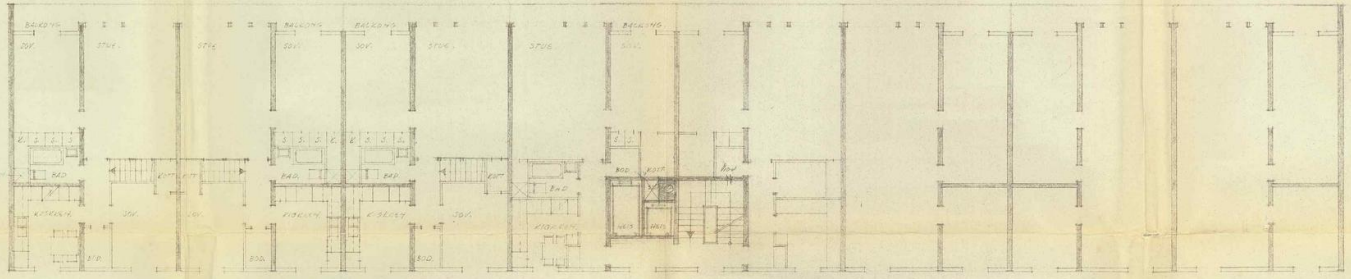
Protokoll ekstraordinært møte for Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

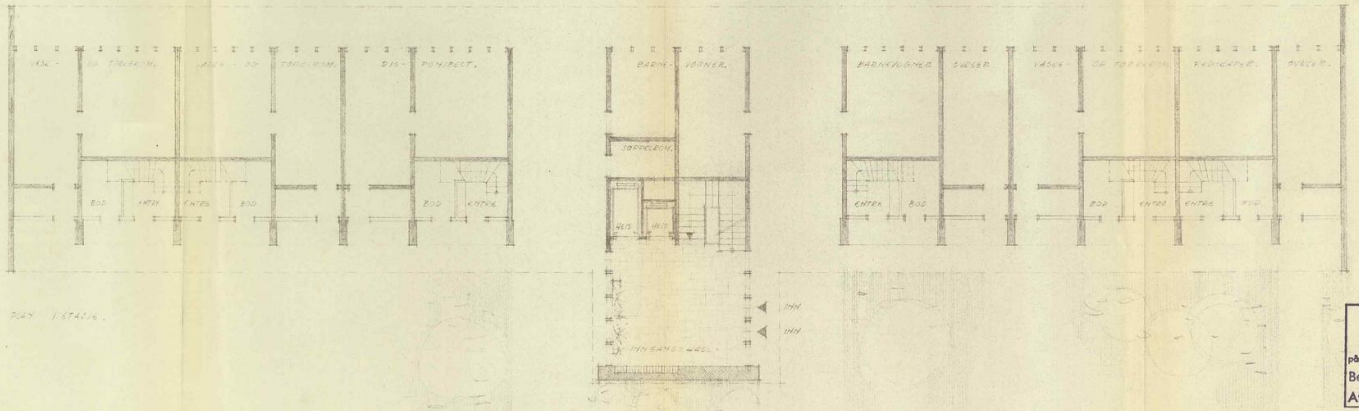
Møteleder	Arild Olsen Vang (sign.)	24.09.2025
Sekretær	Arild Olsen Vang (sign.)	24.09.2025
Protokollvitne	Arild Olsen Vang (sign.)	24.09.2025
Protokollvitne	Mona Houge (sign.)	24.09.2025



PLAN 3-5-7-9 OG 11 ETASJE



PLAN 2-4-6-8-10 OG 12 ETASJE



PLAN 1 ETASJE

VESTRE - SØNDRE SLETTEBAKKEN.

BOLIGBLOKK C. PLANER 1:100.

BERGEN OKT. -61

J.E. ANDERSEN - M. HENRIKSEN ARKITEKTER MNAL.

105

BYPLANSJEFEN, BERGEN
Jnr. 73/63
Dato 25/2 1963
Bilag nr. 5/4
BYGNINGSSJEFEN I BERGEN
21. 02. 63
Jnr. 1939 1961.

APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de 1 skriv av 19 APR. 1963 stilte vilkår.
Bergen den: 19 APR. 1963
Attesteres:

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Andelseiere i Vilhelm Bjerknesvei Borettslag innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling onsdag 24.09.2025 kl 18:30.

Generalforsamling vil bli holdt i Felleslokalet, Vilhelm Bjerknesvei 68

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 en andelseier til å undertegne protokollen
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Saker til behandling

- 2.1 Valg av internettløsning og leverandør
- 2.2 Suppleringsvalg til styret
- 2.3 Suppleringsvalg valgkomiteen

Generalforsamling 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 andelseier i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

12.09.2025

Styret

Vedlegg: Saksfremlegg, stemmesedler og fullmaktsskjema

2. Saker til behandling

2.1 Valg av internettløsning og leverandør

Styret har innhentet tilbud fra flere ulike leverandører for etablering av fiber internett i borettslaget.

De ulike tilbudene har mange variabler, som gjør det svært vanskelig å sammenstille dette på en måte som gjør det enkelt å vise i denne innkallingen. Det er variasjoner i hastighet, hvor mye tv man vil ha osv.

Styret har forsøkt å lage en oversikt hvor de ulike tilbudene er rangert mot hverandre, i vedlegg til innkallingen. Det er likevel fortsatt så mye informasjon at vi også har valgt å legge ved alle tilbudene, men vil understreke at det beste er at mange stiller på selve møtet for muntlig forklaring. Styret vil her gå gjennom de ulike tilbudene og variablene, slik at vi får en mest mulig opplyst beslutning.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å skifte ut dagens løsning med fiber. Vi har i dag en løsning som baserer seg på coax, en teknologi som gradvis er i ferd med å fases ut.

Når det gjelder leverandør, så henger dette så tett sammen med spesifikke detaljer i løsningen, at styret ikke ønsker å ha en preferanse. Det er også ulike meninger internt i styret om laget bare skal ha felles internettavtale, hvor den enkelte andel selv velger å ha egen avtale for TV utenom (f.eks. løsningen til OBOS nett), eller om det skal inngås en avtale som er tilsvarende den som er i dag, at alle får internett OG tv, men den enkelte kan velge noe raskere internett ved å velge bort tv.

2.2 Suppleringsvalg til styret

Varamedlem Daniel Kvamme har flyttet fra borettslaget, og kan derfor ikke lenger være i styret. Nå er vedtektene utformet slik at borettslaget skal ha inntil 2 varamedlemmer, og vi har fortsatt Leif Oma som varamedlem til styret. Det er derfor ikke påkrevd å supplere med nytt varamedlem.

Styrets vurdering er likevel at det på ordinær Generalforsamling ble vedtatt 2 varamedlemmer, og vi ønsker derfor å gjennomføre et suppleringsvalg for den aktuelle styreperioden, så får man heller se ved neste ordinære generalforsamling om det ikke er aktuelt å gå videre med to varamedlemmer.

Styrets innstilling er gjort i samråd med valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Pål Irgens velges til varamedlem i styret, ved suppleringsvalg, for inneværende styreperiode.

Styrets innstilling: Ved ordinær generalforsamling i april inneværende år, ble Daniel Kvamme valgt. I utgangspunktet stilte Daniel mot daværende varamedlem Pål Irgens, men sistnevnte trakk seg til fordel for Daniels byggtekniske ekspertise.

Styrets innstilling er at Pål Irgens velges som varamedlem ut inneværende styreperiode.

2.3 Suppleringsvalg valgkomiteen

Valgkomiteen består av Thomas Brudvik og Pål Irgens. Selv om det ikke er noe i veien for at Pål Irgens innehar rolle både som medlem i valgkomiteen og varamedlem i styret, mener både styret og Pål at det er ryddig at han trer ut av valgkomiteen.

Det åpnes derfor for å supplere valgkomiteen med flere medlemmer. Det er ikke krav

til antall medlemmer i komiteen.

Oppsummering internettilbud

Leverandør	Type nett	Hastighet	Tv inkludert	Pris mnd	Installasjon	Pris med tv			Kommentar
						RiksTv	Allente	Strim	
Telia	coax	100	50 poeng	502					Dagens løsning
OBOS nett	Fiber	1000/1000	Nei	239	0	379	269	369	TV priser er i tillegg
Telia	Fiber	50	70 poeng	439					Som i dag, men fiber Ved raskeste internet må man selv påkoste TV
		100	50 poeng						
		250	30 poeng						
		500	5 poeng						
		750	0						
GlobalConnect	Fiber	100/100	Nei	299/349	1	499	269	313	Første pris er første 12 mnd TV priser er i tillegg
		500/500		399/449					
		1000/1000		499/549					
Bergen Fiber	Fiber	250/250	25 poeng	449	546 516				497 per mnd totalt, inkl. installasjon Kan oppgradere poeng og hastighet for ekstra penger
		100/100	100 poeng						
		1000/1000	0						
Telenor	Fiber	50	0 poeng	429	0				Avtalen kommer med 260 poeng som kan brukes til tv eller oppgradert hastighet
		150	40 poeng						
		250	140 poeng						
		500	240 poeng						
		750	340 poeng	545					
		1000	440 poeng	690					

Tilbud
Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

Christer Hodne Bjørge
Tlf: 92442998
Christer.hodne.bjorge@obos.no

20.08.2025

OBOS Nett

Om OBOS Nett

OBOS Nett har bygget fibernett siden 2010, og vært en del av OBOS-konsernet siden 2018. Vi er heleid av OBOS og dermed også våre medlemmer. Alle nye OBOS-boliger leveres nå med fiber fra OBOS Nett, og stadig flere borettslag og sameier velger samme løsning.

OBOS Nett bygger fibernett for borettslag og sameier, og legger til rette for at beboerne kan velge blant flere TV- og innholdsleverandører, uavhengig av naboen.

OBOS Nett leverer i dag tjenester til over 400 borettslag og sameier i Norge.

OBOS Nett har «in-house» kundeservice, og en teknisk avdeling som kontinuerlig jobber for å utvide og styrke nettet vårt. Vi har teknisk personell på vakt 24/7 for overvåkning av nettet.

Du er forskjellig fra naboen

En boligsammenslutning består av mange mennesker med noen likheter og mange forskjeller.

«Alle» bruker internett daglig, men innenfor TV og underholdning er det mange forskjellige behov og ønsker. OBOS Nett legger til rette for at beboerne selv kan velge den TV- og innholdsleverandøren som gir dem best kvalitet og pris – helt uavhengig av naboene sine.



OBOS Nett

Kollektivt tilbud

Hver leilighet får internett med	Månedspris per leilighet	Etablering av nytt fibernett i boligselskapet
1000/1000 Mbit/s bredbånd	**Kr 239,-** Inkludert mva.	**Kr 0,-*** *OBOS Nett dekker etableringskostnaden ved 5 års avtaletid

- TV er valgfritt. Individuelle abonnement tegnes av de som ønsker dette.

OBOS Nett


Det etableres et moderne fibernett i boligselskapet
OBOS
Nett

Nytt utstyr i hver leilighet



OBOS Nett

BESKYTTET

En Wifi 6-ruter leveres og kobles opp for alle





Flere alternativer for optimal
løsning i forskjellige bygg/leiligheter

OBOS
Nett

BESKYTTET

Løsninger tilpasset våre endrede medievaner

- Nedgang i tradisjonell TV-bruk. 41 prosent brukte lineær-TV i 2023. Ned 13 prosent fra året før.
- Flere ser på strømmet innhold enn lineær TV.
- 95 prosent benytter internett daglig. Internett er utgangspunktet for vår underholdningshverdag.
- 88 prosent har tilgang til minst en betalbar strømmetjeneste.
- De som strømmer er vesentlig mer fornøyd med leverandøren(e) enn de som benytter tradisjonelle TV-tjenester.

https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/tids-og-mediebruk/statistikk/norsk-mediebarometer

Vi ønsker å velge innhold selv!

OBOS OpenNet

Fordeler med valgfri TV-tjeneste

- Flere TV-leverandører å velge mellom.
- Dere kan velge bort TV-pakker og spare penger.
- En stor andel beboere som kun ønsker nett eller strømming slipper å subsidiere naboens TV-pakke.
- Fleksibilitet i avtaleperioden – kan velge TV inn/ut i borettslagets avtaleperiode.
- Mulighet for lavere felleskostnader.



TV-abonnement

Hver enkelt husstand velger selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste, eller ikke.
I OBOS Nett kan TV-tjeneste velges individuelt fra Allente, RiksTV, og Strim.
les mer på de forskjellige leverandørenes sider via www.obos.no/tv/

RiksTV

Kanalpakker fra:

Kr. 379,-/mnd

Inkludert strømmetjenester fra:

2 Play

allente
Tidligere Viasat og Canal Digital

Kanalpakker inkludert TV-boks fra:

Kr. 269,-/mnd

Inkludert strømmetjenester fra:

2 Play

strim

Kanalpakker og strømmetjenester i app fra:

Kr. 369,-/mnd

Prøv Strim gratis i 2 måneder
10 % rabatt for OBOS-medlemmer

Priser og innhold fra de forskjellige leverandørene kan bli gjenstand for endring, og er utenfor OBOS Netts kontroll.

OBOS Nett

allente

Allente Basic

Allentes mest valgte pakke!

Her får du det du trenger av nyheter, faktaserier og underholdning fra kjente norske TV-kanaler som TV 2, NRK og TV Norge.

For kunder tilkoblet OBOS Nett er TV 2 Play Basis og Viaplay også inkludert.

- 22 kanaler
- Allente 1-dekoder inkludert
- Viaplay og TV 2 Play Basis



allente

Allente Standard

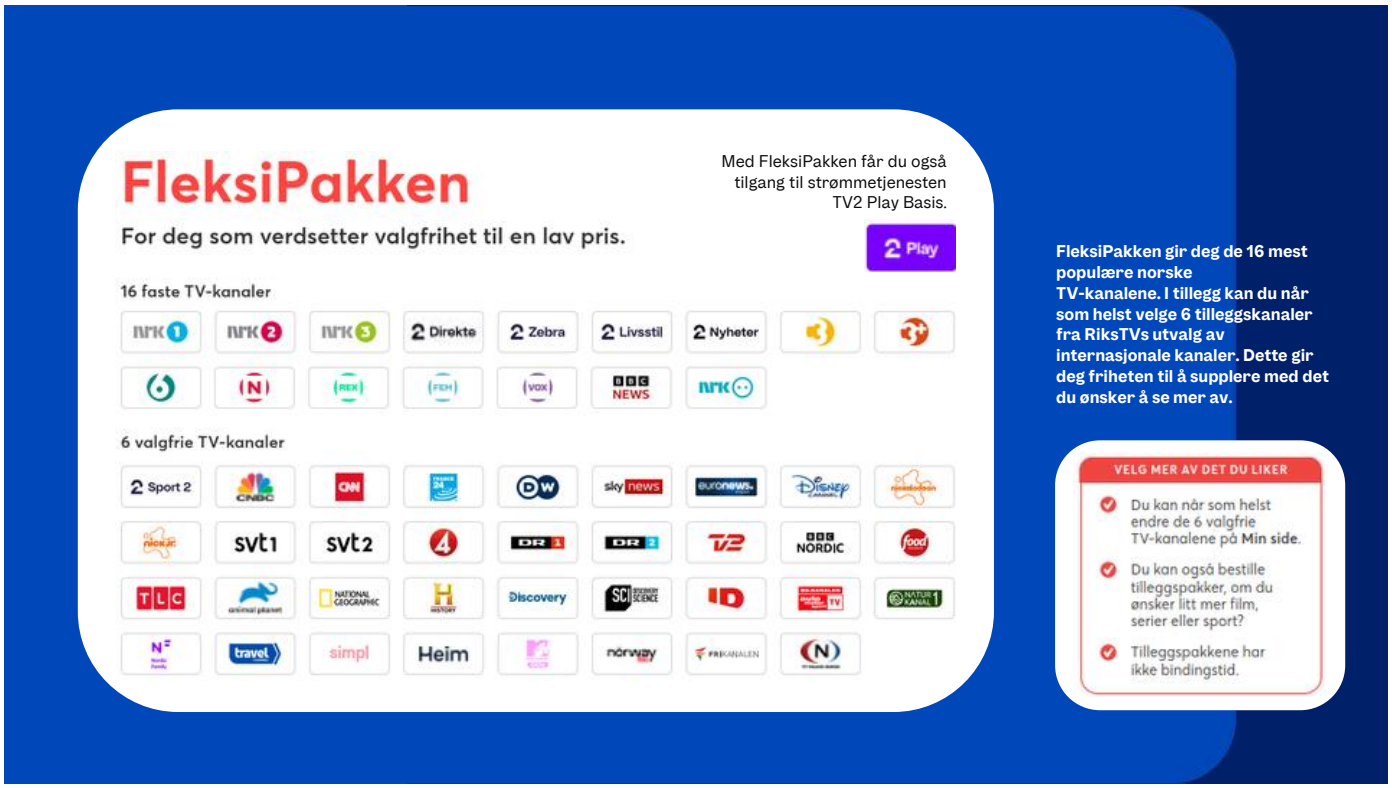
Kampanje: Standard til 269,- i 12 mnd.

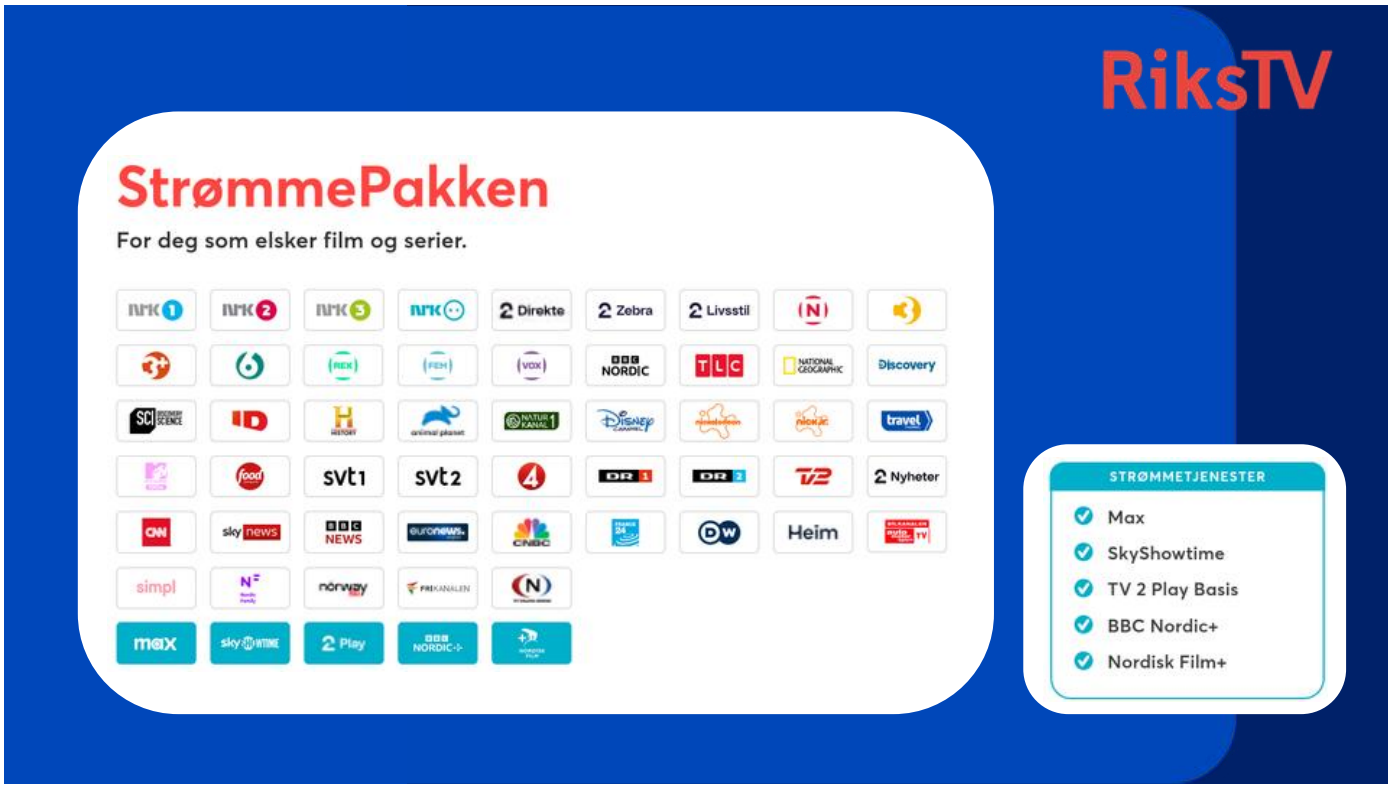
Her får du et stort utvalg av kanaler kombinert med streamingen du trenger. Viaplay, TV 2 Basis og SkyShowtime er inkludert.

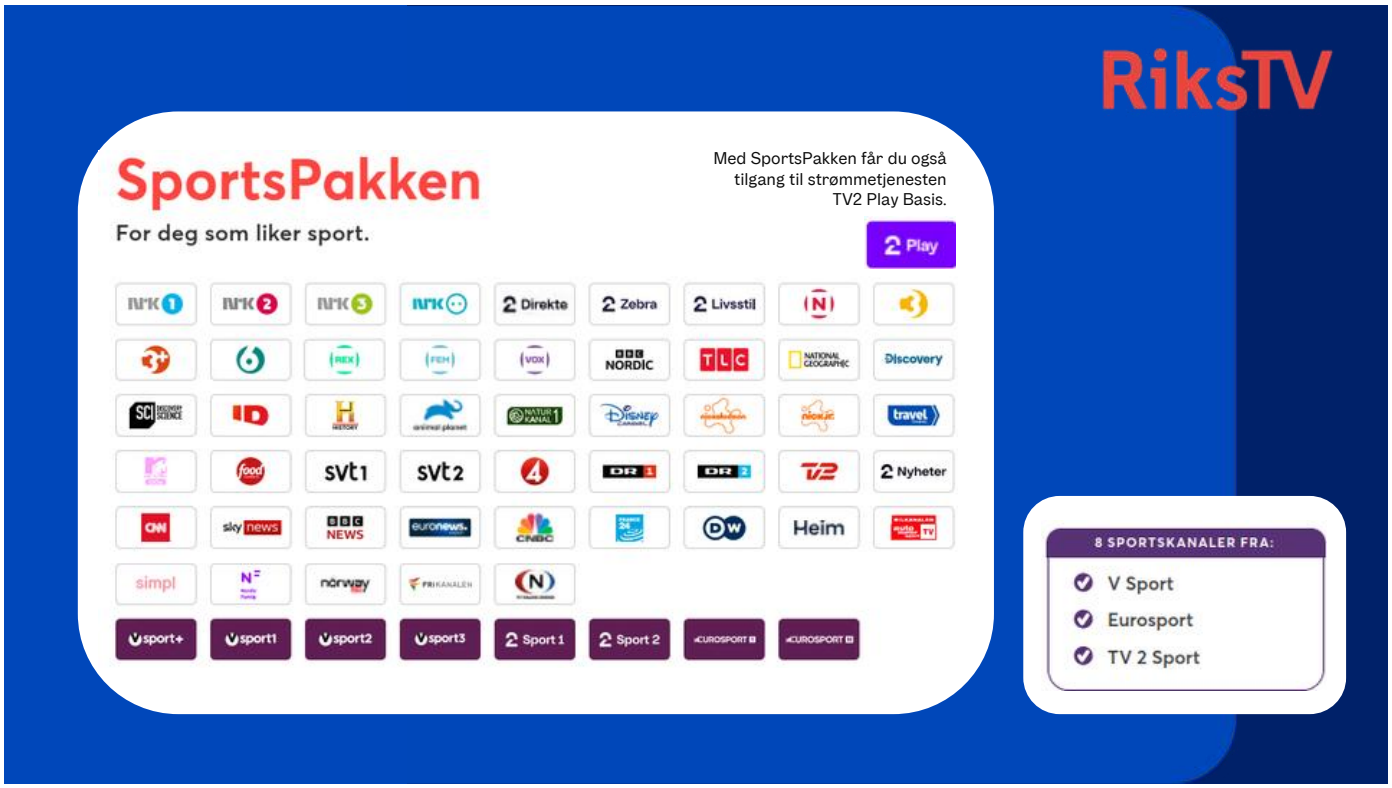
I tillegg har vi også samlet det beste av filmer, dokumentarer, serier, natur, fakta, sport og noe for barna.

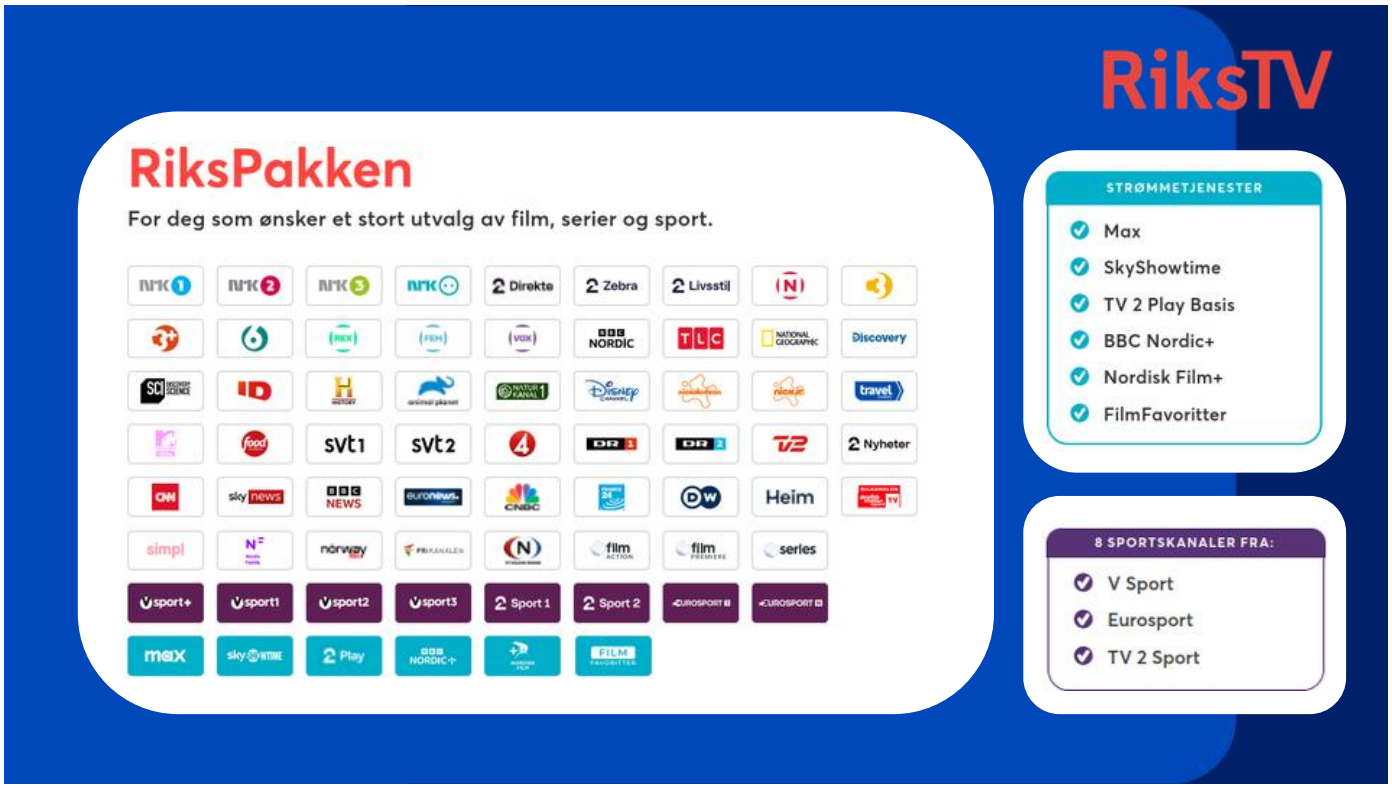
- 45 kanaler
- Allente 1-dekoder inkludert
- Viaplay, TV 2 Play Basis og SkyShowtime er inkludert

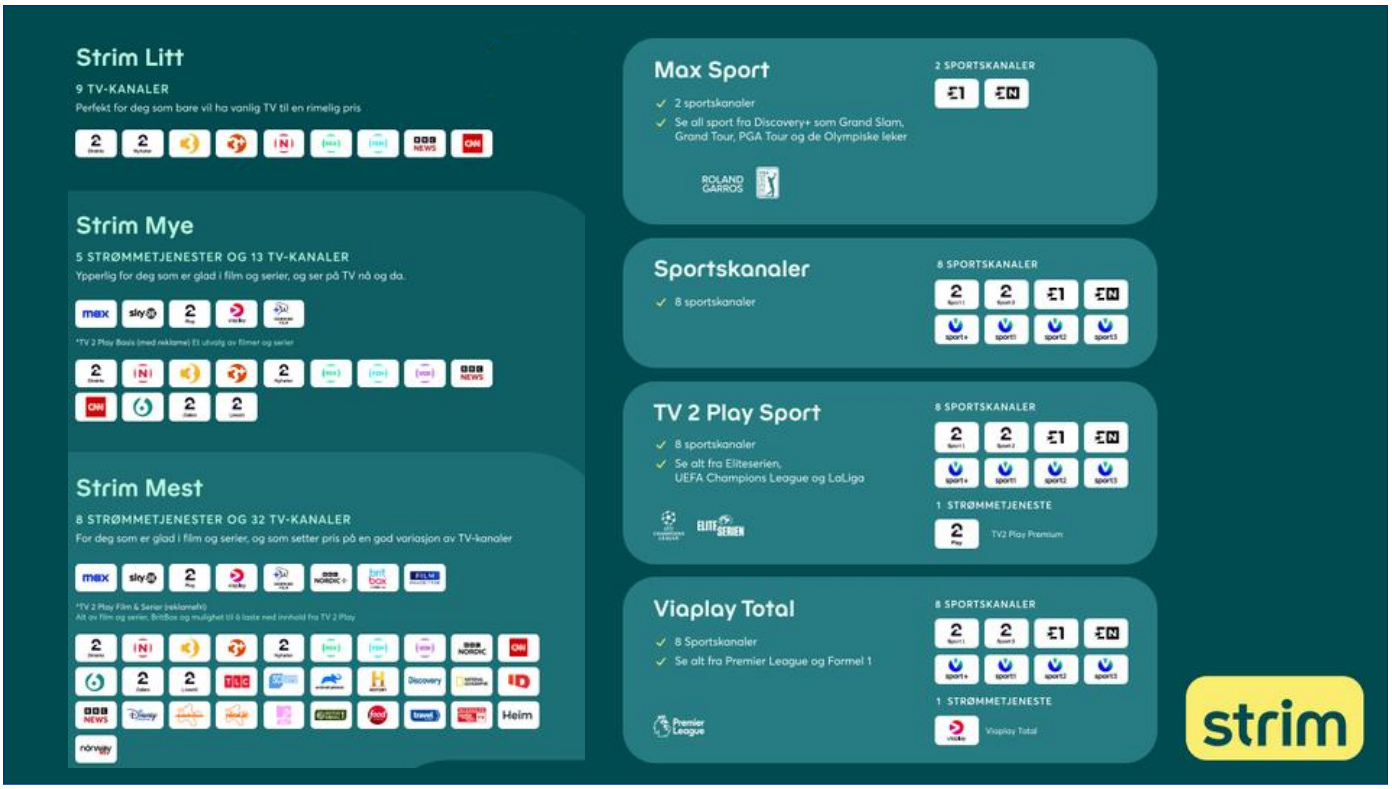



FleksiPakken
For deg som verdsetter valgfrihet til en lav pris.
Med FleksiPakken får du også tilgang til strømmetjenesten TV2 Play Basis.
2 Play
16 faste TV-kanaler
2 Direkte
2 Zebra
2 Livsstil
2 Nyheter
BBC NEWS
6 valgfrie TV-kanaler
2 Sport 2
CNBC
CNN
DW
sky news
euronews
Disney
svt1
svt2
DR 1
DR 2
TV2
BBC NORDIC
food
TLC
NATIONAL GEOGRAPHIC
Discovery
ID
travel
simpl
Heim
norway
FleksiPakken gir deg de 16 mest populære norske TV-kanalene. I tillegg kan du når som helst velge 6 tilleggskanaler fra RiksTVs utvalg av internasjonale kanaler. Dette gir deg friheten til å supplere med det du ønsker å se mer av.
VELG MER AV DET DU LIKER
Du kan når som helst endre de 6 valgfrie TV-kanalene på Min side.
Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker litt mer film, serier eller sport?
Tilleggspakkene har ikke bindingstid.


RiksTV
StrømmePakken
For deg som elsker film og serier.
2 Direkte
2 Zebra
2 Livsstil
Discovery
svt1
svt2
2 Nyheter
Heim
STRØMMETJENESTER
Max
SkyShowtime
TV 2 Play Basis
BBC Nordic+
Nordisk Film+


RiksTV
SportsPakken
For deg som liker sport.
Med SportsPakken får du også tilgang til strømmetjenesten TV2 Play Basis.
2 Play
2 Direkte
2 Zebra
2 Livsstil
Discovery
travel
svt1
svt2
2 Nyheter
Heim
sport+
sport1
sport2
sport3
2 Sport 1
2 Sport 2
8 SPORTSKANALER FRA:
V Sport
Eurosport
TV 2 Sport


RiksTV
RiksPakken
For deg som ønsker et stort utvalg av film, serier og sport.
2 Direkte
2 Zebra
2 Livsstil
Discovery
travel
svt1
svt2
2 Nyheter
Heim
series
sport+
sport1
sport2
sport3
2 Sport 1
2 Sport 2
max
2 Play
STRØMMETJENESTER
Max
SkyShowtime
TV 2 Play Basis
BBC Nordic+
Nordisk Film+
FilmFavoritter
8 SPORTSKANALER FRA:
V Sport
Eurosport
TV 2 Sport


Strim Litt
9 TV-KANALER
Perfekt for deg som bare vil ha vanlig TV til en rimelig pris
Strim Mye
5 STRØMMETJENESTER OG 13 TV-KANALER
Ypperlig for deg som er glad i film og serier, og ser på TV nå og da.
Strim Mest
8 STRØMMETJENESTER OG 32 TV-KANALER
For deg som er glad i film og serier, og som setter pris på en god variasjon av TV-kanaler
Max Sport
2 SPORTSKANALER
2 sportskanaler
Se all sport fra Discovery+ som Grand Slam, Grand Tour, PGA Tour og de Olympiske leker
Sportskanaler
8 SPORTSKANALER
8 sportskanaler
TV 2 Play Sport
8 SPORTSKANALER
8 sportskanaler
Se alt fra Eliteserien, UEFA Champions League og LaLiga
1 STRØMMETJENESTE
Viaplay Total
8 SPORTSKANALER
8 Sportskanaler
Se alt fra Premier League og Formel 1
1 STRØMMETJENESTE
strim

Oppsummert

- **Helt nytt punkt-til-punkt fibernett i boligselskapet.**
- Nytt sentralt aktivt utstyr i boligselskapet
- **Ingen etableringskostnad for boligselskapet**
- Nytt modem og trådløs Gbit/s ruter (Wifi6/AX) til alle husstander
- Høyhastighets bredbåndstjeneste med internett til alle i fellesavtale
- TV-tjeneste er valgfritt for husstandene
- 60 måneders avtaletid
- Ett kontaktpunkt for alle kundeservicehenvendelser

Priser og innhold fra de forskjellige TV-leverandørene kan bli gjenstand for endring, og er utenfor OBOS Netts kontroll.
Tilbudet på kollektiv avtale er gyldig i 3 måneder. Det tas forbehold om at tilbudsprisen kan bli justert dersom våre innkjøpskostnader overstiger forventet nivå

OBOS Nett



Flex Basis

Husstandene velger selv alternativer i fellesavtalen

Uten ekstra kostnad!

Eksempel på hvilke behov hastighetene dekker:

750-1000 Mbit/s

Passer for storfamilier på over 5 personer, med mange enheter koblet til nettet samtidig. Ekstra behov for høy hastighet til strømming i 4K, og gaming.

250-500 Mbit/s

Passer for 3-4 personer i samme husstand med flere enheter hver. Litt over normal bruk, vil kunne strømme i god kvalitet.

50-100 Mbit/s

Passer for 1-2 personer i samme husstand med et par enheter hver. Normal bruk.



Flex Basis

Bredbånd	Telia Play
100 Mbit/s	50 poeng

Hver husstand kan velge andre alternativ uten ekstra kostnad:

750 Mbit/s	uten TV
500 Mbit/s	5 poeng
250 Mbit/s	30 poeng
100 Mbit/s	**50 poeng**
50 Mbit/s	70 poeng

Eksempel på hvordan du kan bruke poengene i Telia Play:

20 poeng	30 poeng	30 poeng	50 poeng	30 poeng
10 poeng	1 poeng	2 poeng	20 poeng	1 poeng	1 poeng

Èn fellesavtale passer ikke nødvendigvis for alle. Derfor kan hver husstand kan selv endre sin sammensetning av bredbåndshastighet og TV-poeng i sin pakke. I fellesavtalen har man flere ulike alternativer å velge mellom – uten ekstra kostnad.
Dette gjør du enkelt ved å logge inn på **telia.no/minside.** Husstanden kan endre sin pakke når som helst, så mange ganger man vil.



Flex Basis med 50 Mbit/s og 70 TV-poeng

Inger

Bruker internett kun til å surfe litt på sosiale medier og ser mye på TV.



Flex Basis med 750 Mbit/s og uten TV

Thomas

Elsker å game, og trenger høy nok hastighet på hjemmekontoret

GlobalConnect

Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles.

Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

Utstedt dato: 14.04.2025

Antall boenheter: 188

Foreslått oppstart: Etter avtale

I avtaleperioden har GlobalConnect enerett på levering av internett

Tilbudsfrist: 30.04.2025



GlobalConnect

Kollektiv pris

1kr

per boenhet / md.

Tilbud 1:

Full Frihet Fibernett

Beboere inngår egne avtaler etter eget behov

- **Lave felleskostnader** - Beboerne velger og betaler for hastighet etter eget behov
- **Full valgfrihet** - I tillegg til å velge hastighet, kan beboerne velge TV dersom de ønsker det
- **Wi-Fi 6 og egen fiber inkludert** til alle boenheter
- **24 md. bindingstid, 60 md. infra-avtale (mer info lengre ned)**

Beboere velger blant disse hastighetene på internett:

100/100	500/500	1000/1000
299 kr	**399 kr**	**499 kr**
Per måned i 12 md., deretter 349 kr	Per måned i 12 md., deretter 449 kr	Per måned i 12 md., deretter 549 kr

Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles.

GlobalConnect

Anbefalt

Kollektiv pris

289kr

per boenhet / md.

Tilbud 2:

Full Fart Fibernett

Fellesavtale 1000/1000 Mbps til alle beboere

- **Kollektivt internett:** Fellesavtalen sikrer alle beboere sine behov ved å inkludere 1000/1000 mbits til alle.
- **Valgfri TV:** Beboere velger selv egne tilvalg og TV, som dem mottar egen faktura på.
- **Wi-Fi 6 og egen fiber inkludert** til alle boenheter
- **Kvartalsvis fakturering er alltid kostnadsfritt hos oss.**
- **24 md. bindingstid, 60 md. infra-avtale (mer info lengre ned)**

Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles.

Beboernes individuelle tilvalg

Med utgangspunkt i den kollektive pakken, kan beboerne velge tilleggstjenester fra listen nedenfor:

Produkt	Kampanje	Pris
Wifi 6 Basic		Inkludert
Wifi 6 Premium	(19,-/ 12mnd)	Kr.49,-
RiksTV FleksiPakken	(349,-/ 12mnd)	Kr. 499,-
RiksTV SportsPakken	(399,-/ 12mnd)	Kr. 599,-
RiksTV StrømmePakken	(399,-/ 12mnd)	Kr. 599,-
RiksTV RiksPakken	(459,-/ 12mnd)	Kr. 869,-
Allente Stream Basic		Kr. 269,-
Allente Stream Flex 2		Kr. 369,-
Allente Stream Flex 4		Kr. 469,
Strim Litt	14 dager gratis	Kr. 312,55,-
Strim Mye	14 dager gratis	Kr. 493,-
Strim Mest	14 dager gratis	Kr. 541,-

**Alle priser er oppgitt per måned og er ink. MVA*

Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles.

Allente


Våre streamingpakker
Stream Basic
Streamingtjenester inkludert
2 Play
12 TV-kanaler
2 Direkte
2 Zebra
2 Livsstil
Heim
2 Nyheter
Stream Flex 2
Inkluderer alt fra Basic
+ Velg 2 tilleggspakker:
prime
Ekstra TV-kanaler
Ekstra streaming
+2
Stream Flex 4
Inkluderer alt fra Basic
+ Velg 4 tilleggspakker:
prime
Ekstra TV-kanaler
Ekstra streaming
+2

RiksPakken

For deg som ønsker et stort utvalg av film, serier og sport.



STRØMMETJENESTER

- HBO Max
- SkyShowtime
- TV 2 Play Basis
- BBC Nordic+
- Nordisk Film+
- FilmFavoritter

8 SPORTSKANALER FRA:

- V Sport
- Eurosport
- TV 2 Sport

Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker mer film, serier eller sport. Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

For deg som ønsker et stort utvalg av film, serier og sport.

RiksPakken er vår komplette TV-pakke med over 60 kanaler og tilgang til strømmetjenestene HBO Max, SkyShowtime, TV 2 Play Basis, BBC Nordic+, Nordisk Film+, og Viaplay FilmFavoritter.

I tillegg er de 8 mest sette sportskanalene i Norge inkludert.

Inkludert:

- Mer enn 60 kanaler
- TV 2 Play Basis, HBO Max og SkyShowtime
- BBC Nordic+ og Nordisk Film+
- TV 2 Sport, Eurosport og Viasport
- Barneinnhold
- TV-arkiv og start programmer forfra
- TV fire steder

StrømmePakken

For deg som elsker film og serier.

STRØMMETJENESTER

- HBO Max
- SkyShowtime
- TV 2 Play Basis
- BBC Nordic+
- Nordisk Film+

Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker mer film, serier eller sport. Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

For deg som elsker film og serier

Med StrømmePakken får du populære strømmetjenester som TV 2 Play, HBO Max og SkyShowtime samlet i én TV-pakke. I tillegg får du over 50 av de mest populære TV-kanalene med nyheter, barneinnhold og underholdning.

Inkludert:

- Mer enn 50 kanaler
- TV 2 Play Basis, HBO Max og SkyShowtime
- Nordisk Film+ og BBC Nordic
- Barneinnhold
- TV-arkiv og start forfra
- TV fire steder





SportsPakken

For deg som liker sport.

8 SPORTSKANALER FRA:

- V Sport
- Eurosport
- TV 2 Sport

Strømmetjeneste

2 Play Med SportsPakken får du også tilgang til strømmetjenesten TV2 Play Basis.

Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker mer film, serier eller sport. Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

RiksTV

For deg som liker sport

Med SportsPakken får du de 8 mest sette sports-kanalene i Norge, i tillegg til over 50 av de mest populære TV-kanalene med nyheter, barneinnhold og underholdning. Du får også TV 2 Play Basis inkludert.

Inkludert:

- Mer enn 50 kanaler
- TV 2 Play Basis
- TV 2 Sport, Eurosport og Viasport
- 8 sportskanaler
- Barneinnhold
- TV-arkiv og start forfra
- TV fire steder



FleksiPakken

For deg som verdsetter valgfrihet til en lav pris.

16 faste TV-kanaler

6 valgfrie TV-kanaler

VELG MER AV DET DU LIKER

- Du kan når som helst endre de 6 valgfrie TV-kanalene på **Min side**.
- Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker litt mer film, serier eller sport?
- Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

Strømmetjeneste

2 Play Med FleksiPakken får du også tilgang til strømmetjenesten TV2 Play Basis.

FleksiPakken gir deg de 16 mest populære norske TV-kanalene. I tillegg kan du når som helst velge 6 tilleggskanaler fra RiksTVs utvalg av internasjonale kanaler. Dette gir deg friheten til å supplere med det du ønsker å se mer av.

RiksTV

For deg som verdsetter valgfrihet til en lav pris

Med FleksiPakken får du 16 av de mest populære TV-kanalene, i tillegg til TV 2 Play Basis. Du kan også velge 6 kanaler helt valgfritt fra RiksTVs store utvalg. Dette gir deg friheten til å se mer av det du ønsker.

Inkludert:

- 16 faste TV-kanaler
- 6 valgfrie kanaler (bytt så ofte du vil)
- TV 2 Play Basis
- Barneinnhold
- TV-arkiv og start forfra



Strim


Strim Litt
strim
Strim Mye
Strim Mest
Sportstillegg ▸
Sportstillegg ▾
strim
Sportskanaler
Sport Basis
Viaplay Total
Sport Premium

Informasjon om kontraktenes utforming

Om kontraktenes utforming

I november 2024 vedtok Stortinget en ny Ekomlov (Lov om elektronisk kommunikasjon) som regulerer avtaleverket mellom ekomtilbydere og boligselskaper. Denne loven pålegger oss ekomtilbydere å inngå to separate avtaler med boligselskaper - en internettavtale og en infrastrukturavtale. Dersom du har tegnet avtale om leveranse av internett og TV for boligselskap tidligere, er dette nytt og endringen kan være greit å vite om. Fra januar 2025 vil boligselskaper signere to avtaler:

Internettavtale	Månedlig betaling av internettjeneste. Denne avtalen kan maksimalt være 24 måneder lang.
Infrastrukturavtale	Nedbetalingsplan for etablering av infrastruktur. Varigheten på denne avtalen er avhengig av investeringsbeløpet.

Hva har dette å si for deg som kunde?

Vi i GlobalConnect ønsker selvsagt å tilby våre kunder de beste forutsetninger. Derfor dekker vi de månedlige nedbetalingene av infrastrukturavtalen så lenge dere har en internettavtale med oss**. I praksis betyr dette at dere ikke trenger å forholde dere til Infrastrukturavtalen så lenge dere har en internettavtale med oss.** Se illustrativt eksempel under:



Dersom du har spørsmål, ikke nøl med å ta kontakt med din kontaktperson!

Vennlig hilsen,
GlobalConnect

Allente


Våre streamingpakker
Stream Basic
Streamingtjenester inkludert
2 Play
12 TV-kanaler
2 Direkte
2 Zebra
2 Livsstil
Heim
2 Nyheter
Stream Flex 2
Inkluderer alt fra Basic
+ Velg 2 tilleggspakker:
prime
Ekstra TV-kanaler
Ekstra streaming
+2
Stream Flex 4
Inkluderer alt fra Basic
+ Velg 4 tilleggspakker:
prime
Ekstra TV-kanaler
Ekstra streaming
+2

RiksPakken

For deg som ønsker et stort utvalg av film, serier og sport.



STRØMMETJENESTER

- HBO Max
- SkyShowtime
- TV 2 Play Basis
- BBC Nordic+
- Nordisk Film+
- FilmFavoritter

8 SPORTSKANALER FRA:

- V Sport
- Eurosport
- TV 2 Sport

Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker mer film, serier eller sport. Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

For deg som ønsker et stort utvalg av film, serier og sport.

RiksPakken er vår komplette TV-pakke med over 60 kanaler og tilgang til strømmetjenestene HBO Max, SkyShowtime, TV 2 Play Basis, BBC Nordic+, Nordisk Film+, og Viaplay FilmFavoritter.

I tillegg er de 8 mest sette sportskanalene i Norge inkludert.

Inkludert:

- Mer enn 60 kanaler
- TV 2 Play Basis, HBO Max og SkyShowtime
- BBC Nordic+ og Nordisk Film+
- TV 2 Sport, Eurosport og Viasport
- Barneinnhold
- TV-arkiv og start programmer forfra
- TV fire steder

StrømmePakken

For deg som elsker film og serier.

STRØMMETJENESTER

- HBO Max
- SkyShowtime
- TV 2 Play Basis
- BBC Nordic+
- Nordisk Film+

Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker mer film, serier eller sport. Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

For deg som elsker film og serier

Med StrømmePakken får du populære strømmetjenester som TV 2 Play, HBO Max og SkyShowtime samlet i én TV-pakke. I tillegg får du over 50 av de mest populære TV-kanalene med nyheter, barneinnhold og underholdning.

Inkludert:

- Mer enn 50 kanaler
- TV 2 Play Basis, HBO Max og SkyShowtime
- Nordisk Film+ og BBC Nordic
- Barneinnhold
- TV-arkiv og start forfra
- TV fire steder





SportsPakken

For deg som liker sport.

8 SPORTSKANALER FRA:

- V Sport
- Eurosport
- TV 2 Sport

Strømmetjeneste

2 Play Med SportsPakken får du også tilgang til strømmetjenesten TV2 Play Basis.

Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker mer film, serier eller sport. Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

RiksTV

For deg som liker sport

Med SportsPakken får du de 8 mest sette sports-kanalene i Norge, i tillegg til over 50 av de mest populære TV-kanalene med nyheter, barneinnhold og underholdning. Du får også TV 2 Play Basis inkludert.

Inkludert:

- Mer enn 50 kanaler
- TV 2 Play Basis
- TV 2 Sport, Eurosport og Viasport
- 8 sportskanaler
- Barneinnhold
- TV-arkiv og start forfra
- TV fire steder



FleksiPakken

For deg som verdsetter valgfrihet til en lav pris.

16 faste TV-kanaler

6 valgfrie TV-kanaler

VELG MER AV DET DU LIKER

- Du kan når som helst endre de 6 valgfrie TV-kanalene på **Min side**.
- Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker litt mer film, serier eller sport?
- Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

Strømmetjeneste

2 Play Med FleksiPakken får du også tilgang til strømmetjenesten TV2 Play Basis.

FleksiPakken gir deg de 16 mest populære norske TV-kanalene. I tillegg kan du når som helst velge 6 tilleggskanaler fra RiksTVs utvalg av internasjonale kanaler. Dette gir deg friheten til å supplere med det du ønsker å se mer av.

RiksTV

For deg som verdsetter valgfrihet til en lav pris

Med FleksiPakken får du 16 av de mest populære TV-kanalene, i tillegg til TV 2 Play Basis. Du kan også velge 6 kanaler helt valgfritt fra RiksTVs store utvalg. Dette gir deg friheten til å se mer av det du ønsker.

Inkludert:

- 16 faste TV-kanaler
- 6 valgfrie kanaler (bytt så ofte du vil)
- TV 2 Play Basis
- Barneinnhold
- TV-arkiv og start forfra



Strim


Strim Litt
strim
Strim Mye
Strim Mest
Sportstillegg ▸
Sportstillegg ▾
strim
Sportskanaler
Sport Basis
Viaplay Total
Sport Premium

Tilbud kollektiv avtale

til Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

Apr 2, 2025, 2:09 PM

Full valgfrihet for styret og beboer. Beboere i boligselskap har mye til felles, men de ønsker også å ha mulighet til å bestemme hvor raskt internett og hvilke underholdningstjenester de skal ha.

Våre fellesavtaler gir lave felleskostnader og stor valgfrihet for beboerne. Alle får samme avtale som inneholder flere ulike pakker. Hver beboer velger så den pakken som passer best til sitt behov.
Under følger forslag på fellesavtale(r) tilpasset deres boligselskap.

Tilbudet gjelder for **188** boenheter. Tjenesten har en bindingstid på **24** måneder.

Forslag til produktpakke

Produkt	Antall	Pris pr måned
Altibox Flex M per md/boenhet inkludert Wi-Fi og en stk dekoder	188	NOK 449.00

Tilknytning og etablering til høyhastighets infrastruktur kommer i tillegg til prisen for tjenestene. Norsk lov krever at dette tilbys gjennom en separat avdragsavtale. Vi har kalkulert at kostnad for tilknytning/etablering av høyhastighets infrastruktur for Altibox-tjenester utgjør totalt kr 546516,-

Total etableringspris faktureres med månedlige avdrag fordelt på avdragsavtalens totale varighet på 60 måneder.

Månedlige avdrag utgjør kr 48,-

Totalpris (Tjeneste og Tilknytning) utgjør kr. 497,- månedlig pr. enhet.

Prisen faktureres samlet til boligselskapets forretningsfører. Drift og service er inkludert i prisen. Kun fakturagebyr kommer utenom dersom ikke efaktura velges. Nøyaktig dato for oppstart avtales ved inngåelse av avtale. Vi tar forbehold for at prisen for tilknytning/etablering kan endres dersom vi avdekker uforutsette kostnader. Tilbudet er gyldig i 60 dager og gjelder for samtlige boenheter i boligselskapet.

Vi er den lokale leverandøren av fiber i Bergen.

- Vi har de mest fornøyde kundene, år etter år (EPSI: best i test 13 av 14 målinger og Norsk Kundebarometer har vi vunnet de siste 6 årene)
- Kundeservice hele døgnet, året rundt
- Dere vil få en egen dedikert kontaktperson hos Bergen Fiber
- Produkt og pakker kan endres underveis i avtalen
- Vi tilbyr gratis TV-skole til deres beboere om ønskelig, mer info om TV-skolen; https://www.bt.no/brandstudio/feature/v/bergen-fiber/tv-skole/
- Alle vil få nytt utstyr, både router/hjemmesentral (WIFI 6) og underholdningsboks (TV dekoder) inkludert i prisen

Kontakt ledd mellom styre og Bergen Fiber

Vi ønsker at beboerne tar kontakt med vår kundeservice i stedet for styret i borettslaget, derfor har vi valgt at vår kundeservice skal være åpen hele døgnet, alle dager. Vi skal være tilgjengelig når det passer kunden og ikke omvendt.

I 2023 hadde vår kundeservice en gjennomsnittlig svartid på 91 sekunder og andel besvarte innen 60 sekunder var på 73 %. Legger ved dokumentasjon fra vår systemleverandør, Netnordic.

I tillegg vil styret få en egen dedikert kontaktperson hos Bergen Fiber. Vi er den lokale leverandøren, og da skal det også være lett å komme i kontakt med oss!

Underholdningsboks/TV-dekoder: Model A:

- Underholdningsboksen/TV-dekoder er en liten, rask og fin boks, med følgende mål 130 x 130 x 24 mm
- Android-plattform som gir deg flere brukermuligheter (Chromecast og man kan laste ned ulike apper fra Google Play-butikken)
- God bildekvalitet, 4K.
- Mulighet å koble til trådløst
- Flyttbar og kan brukes både hjemme, på hytta og ev. på ferie (kan brukes i hele EU, så lenge man har Internett)
- Start forfra, opptak, pause, velg ditt innhold
- Opptak lagres i skyen og kan lastes ned på f.eks. telefonen eller nettbrettet og se det i offline-modus på reise (Altibox-app)

Ring meg gjerne om det skulle være spørsmål.

Hvis dere har fått tilbud om flere pakker, er det viktig at det informeres om hvilken pakke som er ønskelig ved bekreftelse av tilbudet.

Vennlig hilsen

Sigurd Ramberg

Key Account Manager

Bergen Fiber

Mobil: +4795800314

Epost: sigurd.ramberg@bergenfiber.no



Fellesavtale Flex M

Borettslaget/sameiet velger en felles pakke med produkter til en fast månedspris for alle boenheter. Hver boenhet velger selv hvilket av produktene som passer dem best, og kan bytte produkt når og så ofte som helst.

Alternativ	Internett - hastighet (Mbps)	Poeng	Utvalg av faste kanaler	Timer opptak	Start forfra	Egen e-post	Programarkiv
1	250/250	25	✓	50	✓	✓	✓
2	100/100	100	✓	500	✓	✓	✓
3	1000/1000	0	✗	✗	✗	✓	✗

Ønsker du å oppgradere til en større pakke?

Beboerne velger selv om de ønsker å oppgradere abonnementet sitt til en ekstra kostnad. Tilleggskostnaden er avhengig av hvor stor pakke som er valgt av borettslaget/sameiet. Oppgraderingen har ingen bindingstid.

Alternativ	Internett - hastighet (Mbps)	Poeng	Timer opptak	Pris ekstra per md.
L	500/500	75	500	**199,-**
XL	1000/1000	150	1000	**399,-**

Det er også mulig å oppgradere med disse

Alternativ	Pris ekstra per md.
10 poeng	**25,-**
25 poeng	**59,-**
50 poeng	**99,-**
75 poeng	**139,-**
100 poeng	**179,-**
150 poeng	**269,-**
200 poeng	**349,-**



Hvorfor velge Altibox?

1. Suverene produkter, levert lokalt

Våre partnere er til stede lokalt og er tilgjengelig for kundene.

2. Hver beboer velger selv

Fleksible avtaler, slik at hver beboer enkelt kan velge tv-innhold og internetthastighet selv.

3. Best i test

Altibox har hatt Norges mest fornøyde kunder i mer enn 10 år. Hvor feil kan de ta?



Vi leverer internett og tv-løsninger fra Kristiansand i sør til Kirkenes i nord.

Tilbud på Frihet M

til Vilhelm Bjerknesvei Borettslag



telenor

Sensitivity: Internal

Vilhelm Bjerknes' Vei 66
v/ Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

Fornebu,20.03.2025

Fellesavtale om leveranse av TV og bredbånd
Frihet M er en fellesavtale som gir alle beboere vårt beste bredbåndstilbud med fleksible løsninger for individuell tilknytning av TV- og strømmtjenester for de som ønsker.

Tilbud på fellesavtalen Frihet M
Frihet M er en fellesavtale som gir alle beboere fleksibilitet til å velge om de vil ha bredbånd og/eller TV. Alle får 260 poeng tilgjengelig til å velge akkurat det som passer for dem. Valg av TV-innhold, strømmetjenester og hastighet kan hver beboer endre fritt og så ofte de vil.

Alle beboerne får ny TV-boks med opptakstjeneste og ny bredbåndsruter. Nytt utstyr følger leilighetene ved kjøp og salg.

Totalpris per boenhet: 429 kr/mnd

Alle priser er inkludert mva. Det forutsettes inngåelse av avtalen Frihet M med 60 måneders avtaletid for 187 boenheter. Tilbudet er gyldig til og med 31.03.2025.

Særskilte vilkår/merknader
Vilhelm Bjerknesvei Borettslag får 3mnd fritak på kollektiv pakke pris. Avtaleperiode starter fra første faktureringsdato. Det legges inn 24mnd avtaleperiode på produktavtale. Utbyggingsavtale har 60mnd avtaleperiode. Telenor leverer gratis bredbåndspunkt i garasjeanlegg

Kontakt
Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Telenor Norge AS

Christian Ottem
Salgssjef MDU Sales

Sensitivity: Internal

Frihet M

260 poeng

Frihet M gir deg 260 poeng slik at du kan velge hvor mye TV og/eller bredbånd du vil ha i fellesavtalen.

Bredbåndshastigheter

50 Mbps	150 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	40 poeng	140 poeng	240 poeng	340 poeng	440 poeng

T-We Basis (inkludert T-We App)

100 poeng

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · TV 3 · TV 3+ · N · FEM · REX



T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett, Apple TV og Google TV.

Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Strømmetjenester



Inkludert i T-We Basis



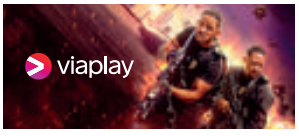
35 poeng



100 poeng (standard) / 140 poeng (premium)



60 poeng



90 poeng



50 poeng



10 poeng

Kanalpakker og strømmeinnhold

sport+, sport1, sport2, sport3	EUROSPORT 1, EUROSPORT N; 2 Sport 1, 2 Sport 2	Nickelodeon, Nick Jr., Nicktoons	Discovery; BBC NORDIC	Love Nature 4K; CN	Disney Channel, Extra Disney Channels	National Geographic, Wild	National Geographic Now; Cartoonito
30 poeng	15 poeng; 12 poeng	6 poeng	2 poeng; 4 poeng	5 poeng; 3 poeng	6 poeng	4 poeng	2 poeng; 2 poeng

Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal

Produkttilbud og poengverdi på innhold kan bli endret. Enkelte innholdsvalg kan låses første 30 dager. Det blir gitt informasjon om dette ved bestilling.

Tre eksempler på bruk av poeng

Hver enkelt boenhet kan fritt velge hvor mye bredbånd og/eller TV- og strømmetjenester de selv ønsker. Her er noen eksempler på hvordan beboere kan bruke poengene til å tilpasse tilbudet til sine behov. Bruker du mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din. Merk at du kun betaler for de dagene du har ekstra poengpakker. Gjør endringene på **telenor.no/mine-sider**







Alltid WiFi

Garanterer at du blir fornøyd med WiFi-dekningen i hele hjemmet.

Alltid på Nett-garanti

Hvis nettet faller ut sørger vi for at du kommer deg på nett igjen.

Nettvern+

Et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider og beskytter deg mot digitale trusler.



VILHELM BJERKNESVEI BORETTSLAG

-Sammen skaper vi det gode bomiljø-

Fullmakt generalforsamling

Andelseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på generalforsamling i Vilhelm Bjerknesvei 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. En andelseier kan kun ha én fullmakt fra annen andelseier.

Sted_____ Dato_____

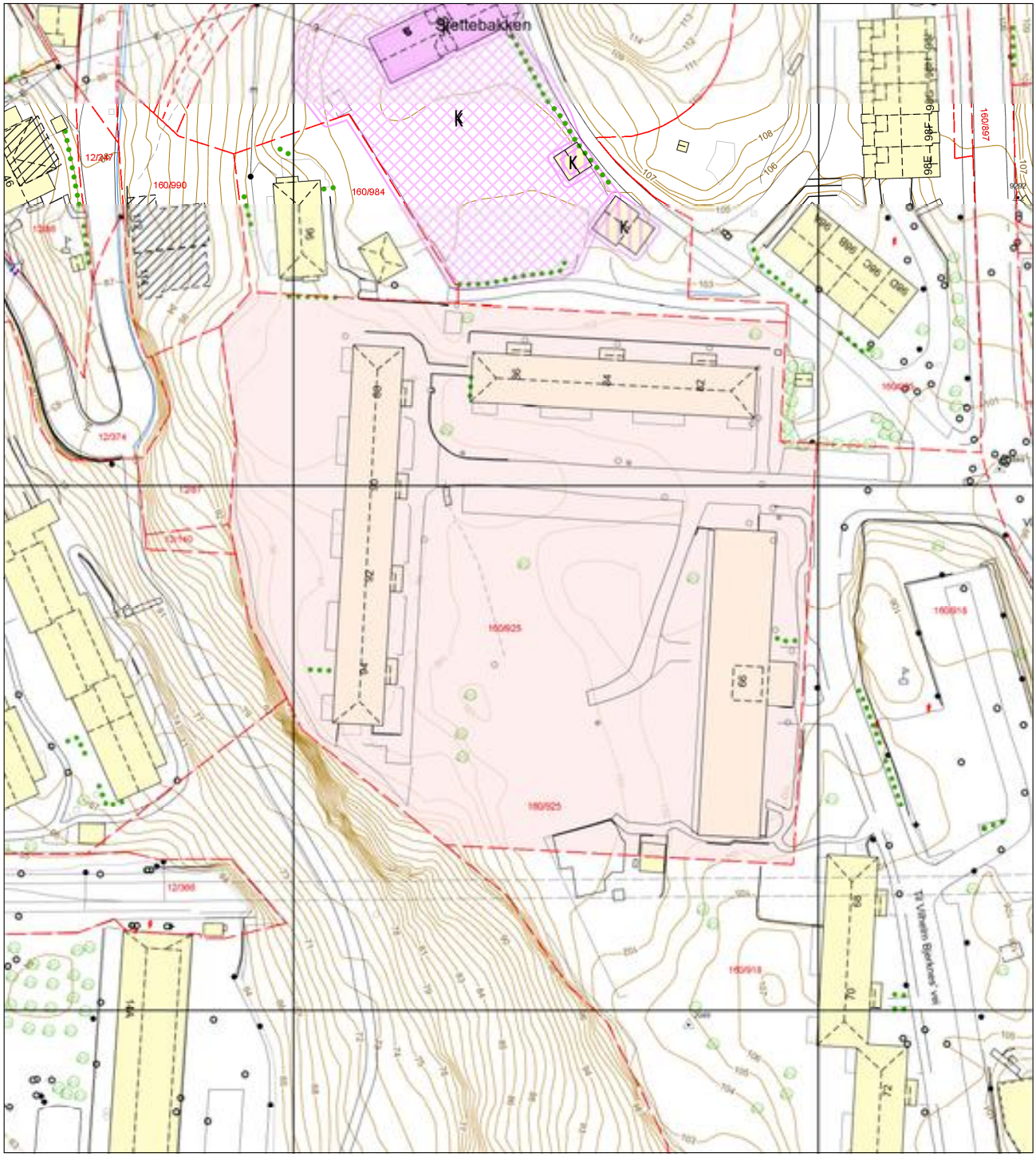
_____
signatur

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/925/0/0
Dato: 20.04.2026 Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 66, 5081 BERGEN m.fl.

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 20.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/925/0/0
Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 66, 5081 BERGEN

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/925/0/0
Utlistet 21. april 2026

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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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
260819689	Grunneiendom	0	Ja	10 436,7 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10900000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN SØNDRE	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.01.1957		99,9 %
16990001	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.11.2007	200713704	< 0,1 % (10427,1 m²)
30080000	30	ÅRSTAD/FANA. FANTOFT STUDENTBY	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.03.1967		< 0,1 % (10427,1 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16990001	999 - Unyansert formål	0,1 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16990001	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.11.2007	200713704	6,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16990001	620 - Anlegg i grunnen	6,3 %

Begrensninger (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16990001	641 - Restriksjonsområde flyplass	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	94,3 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	5,7 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Fantoftåsen	0,2 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	92,2 %
9730000	1 - Nåværende	172 - Park/turvei	7,8 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
30080100	30	ÅRSTAD/FANA. FANTOFT STUDENTBY, OMSORGSBOLIG, VESENTLIG ENDRING	3	200014484
16990000	30	ÅRSTAD/FANA. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 4 - WERGELAND - HOPSBROEN	3	200208976
10900100	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 917, VILHELM BJERKNES' VEI 62, REGULERINGSENDRING	3	200702958
10520600	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 OG 967 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3	200513425
10520601	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 897 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3	201203685
30080302	31	ÅRSTAD. GNR 12 BNR 249 MFL., FANTOFTVEGEN 14A	3	201322272
64660000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 MFL., SLETTEBAKKEN HOVEDGÅRD	3	201416748
30080301	31	ÅRSTAD. GNR 12 BNR 249 MFL., FANTOFT STUDENTBY	3	201104701
-	35	ÅRSTAD. GNR 12 BNR 104 MFL., ØVRE FANTOFTÅSEN	5	202224301
30010000	30	ÅRSTAD/FANA. MINDEREGULERINGEN	4	-
30300000	30	ÅRSTAD. GNR 12 BNR 30 OG DEL AV BNR 2, FANTOFT	4	-
71620000	35	Årstad. Gnr 12, Bnr 104 mfl., Øvre Fantoftåsen	1	202413955

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/990	301237528	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	12.11.2024	202310508
160/990	301237508	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	12.11.2024	202310508
160/1084	301181589	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	02.07.2025	202229238
160/921	301181255	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	02.07.2025	202229238
160/1084	139239881	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	17.03.2023	-
160/1084	301181250	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	02.07.2025	202229238

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Skrevet ut 21. april 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

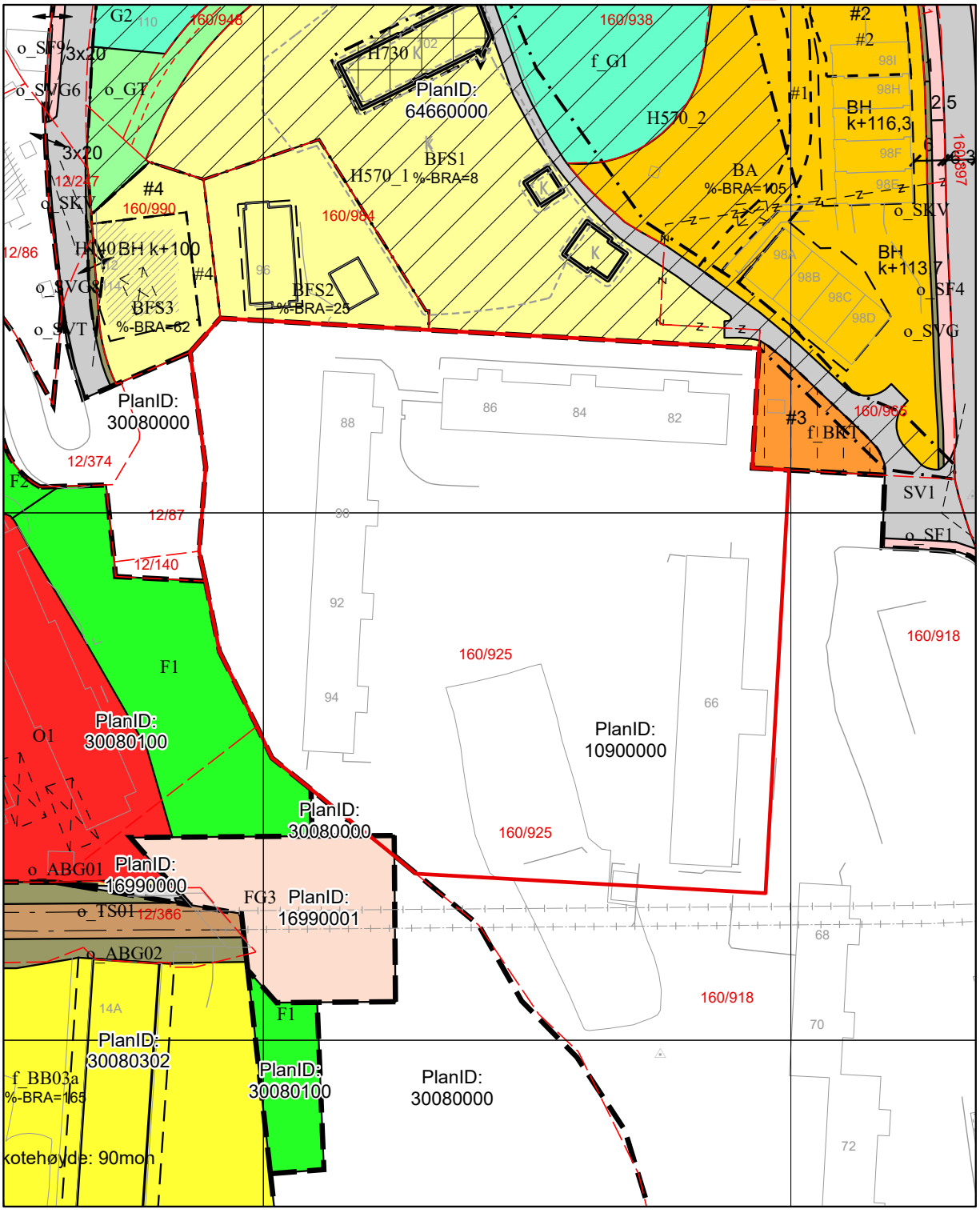
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/925
Dato: 21.04.2026 Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 66 m.fl.

N

PlanID(er): 30080000, 16990001, 10900000, 64660000, 30080100

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Båndleggingsone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Annen veggrunn

Sporvei / forstadsbane

Annet friområde

Annet spesialområde

Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3002 - Blå/grønnstruktur

3031 - Turvei

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

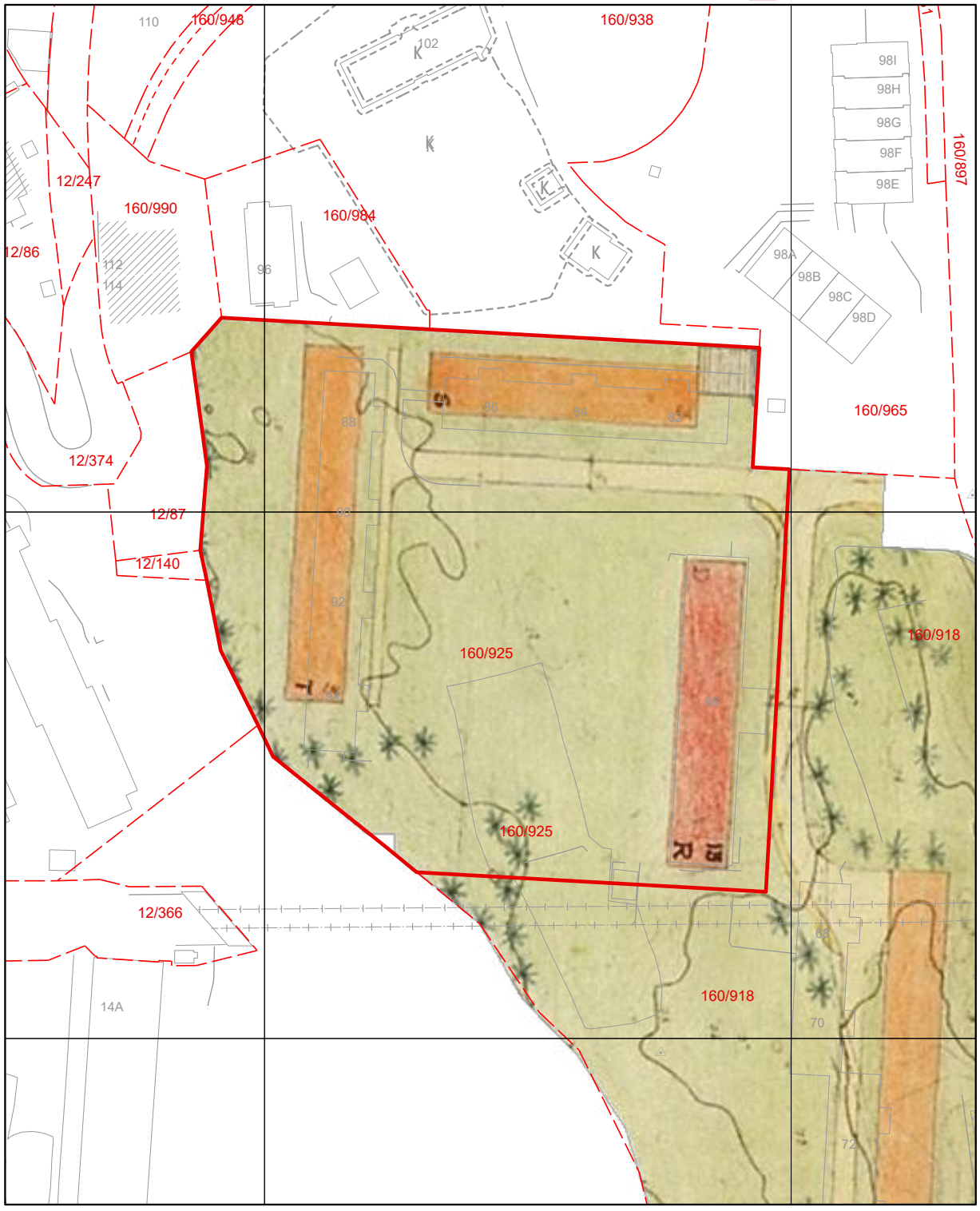
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/925
Dato: 21.04.2026 Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 66 m.fl.

N

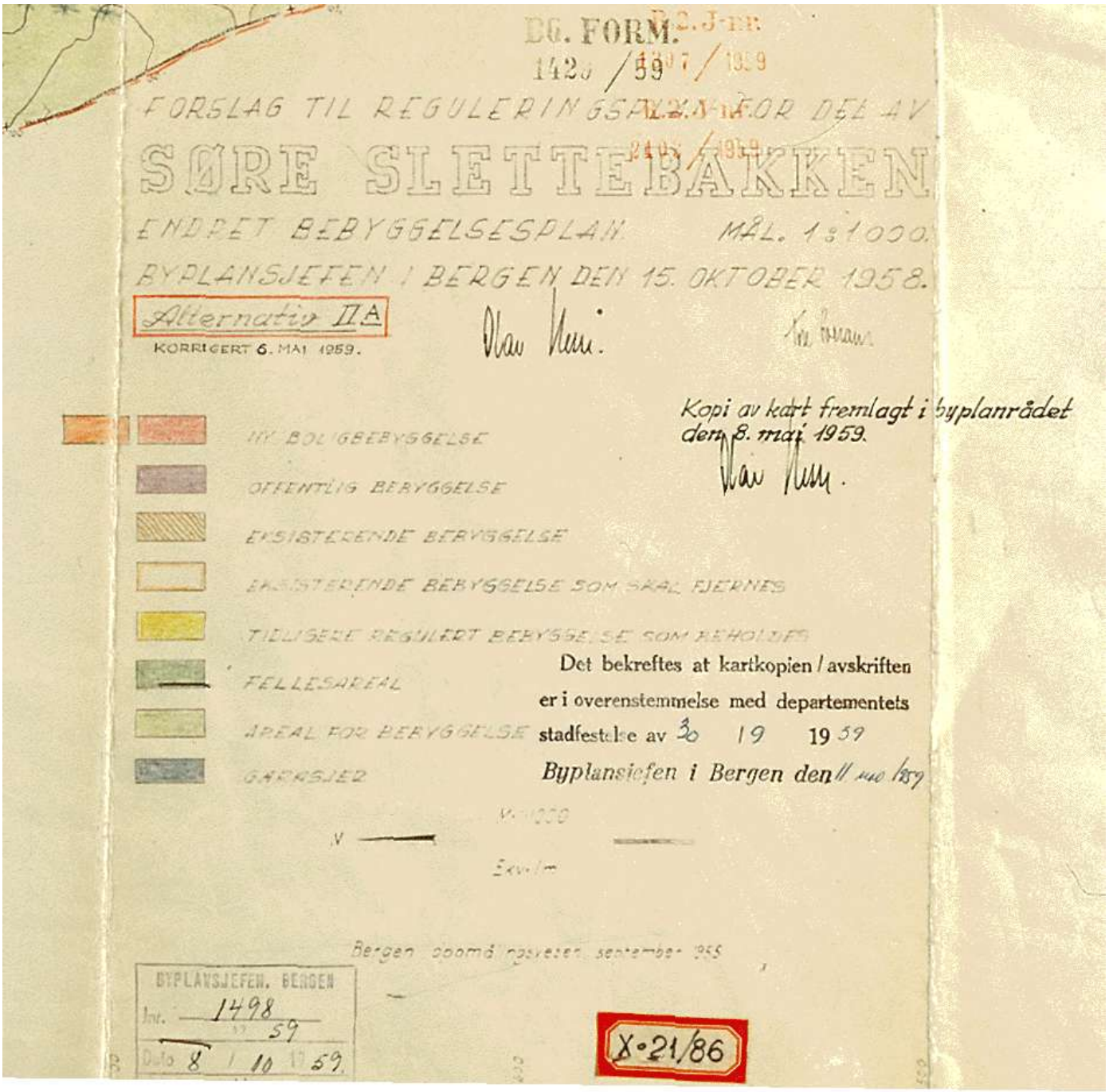
PlanID(er): 30080000, 16990001, 10900000, 64660000, 30080100

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

Eiendomsflate



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


BG. FORM.
1426 / 59
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV
SØRE SLETTEBAKKEN
ENDRET BEBYGGELSESPLAN MÅL. 1:1000.
BYPLANSJEFEN I BERGEN DEN 15. OKTOBER 1958.
Alternativ II A
KORRIGERT 6. MAI 1959.
Kopi av kart fremlagt i byplanrådet den 8. mai 1959.
IIV. BOLIGBEBYGGELSE
OFFENTLIG BEBYGGELSE
EKSISTERENDE BEBYGGELSE
EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM SKAL FJERNES
TIDLIGERE REGULERT BEBYGGELSE SOM BEHOLDES
FELLESAREAL
AREAL FOR BEBYGGELSE
GARASJER
Det bekreftes at kartkopien / avskriften er i overenstemmelse med departementets stadfestelse av 30 / 19 1959
Byplansjefen i Bergen den 11 / 10 / 59
Bergen 2000 m.s. september 1958
BYPLANSJEFEN, BERGEN
Int. 1498 / 59
Dato 8 / 10 1959
X-21/86

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

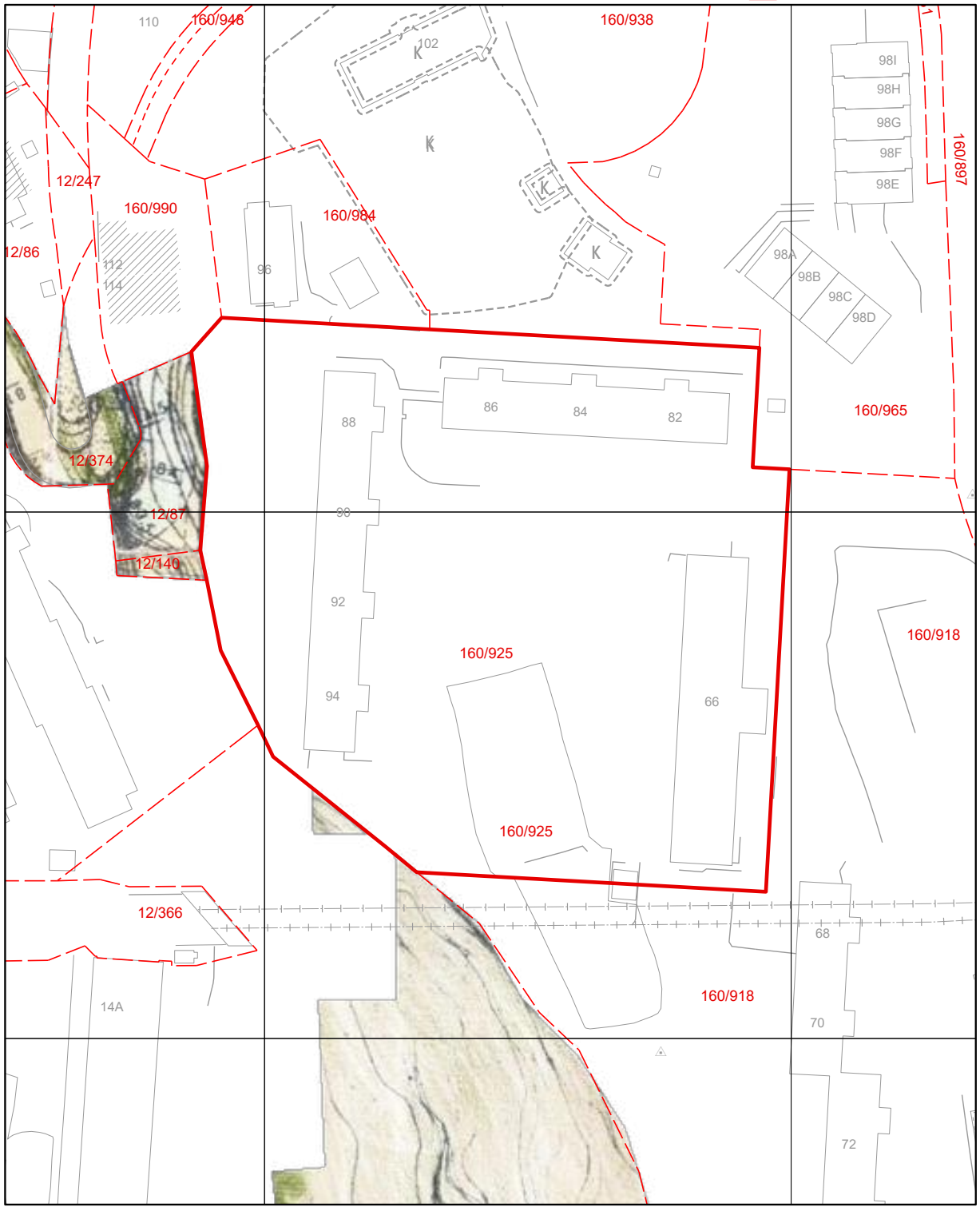
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/925
Dato: 21.04.2026 Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 66 m.fl.

N

PlanID(er): 30080000, 16990001, 10900000, 64660000, 30080100

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

Eiendomsflate



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

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

for g. no. 11, b. no. 99, g. no. 12, b. no. 1, g. no. 12, b. no. 2, g. no. 13, b. no. 27, m. fl.

mål 1 : 1000

15. mars 1966

tegnforklaring:

planens begrensning



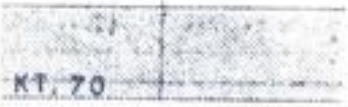
veigrunn
privat



husplassering



parkeringsplasser



gesimsoverkant

RO-27

E. DOGGER OG J. DJURHUUS

arkitekter m.n.a.l. strandgaten 193, bergen

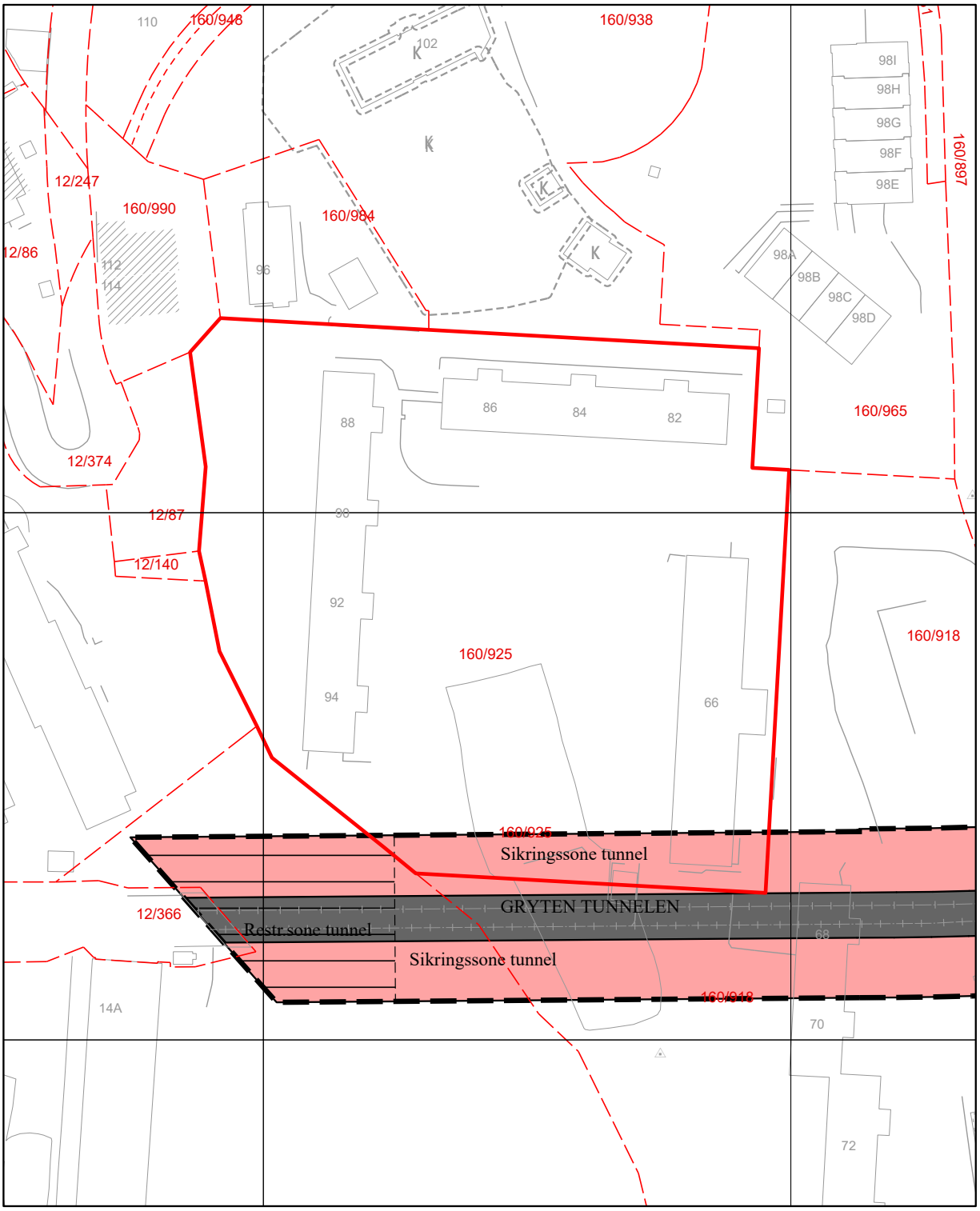
Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/925
Dato: 21.04.2026 Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 66 m.fl.

PlanID(er): 16990001

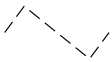
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601 Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Begrensninggrense gammel lov

OBJTYPE

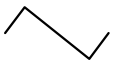

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

Reguleringsformål

641 - Restriksjonsområde flyplass


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Offentlige trafikkområder (PBL $ 25, 1. ledd nr. 3)


Sporvei / forstadsbane

SPESIALOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 6)


Område for anlegg i grunnen

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

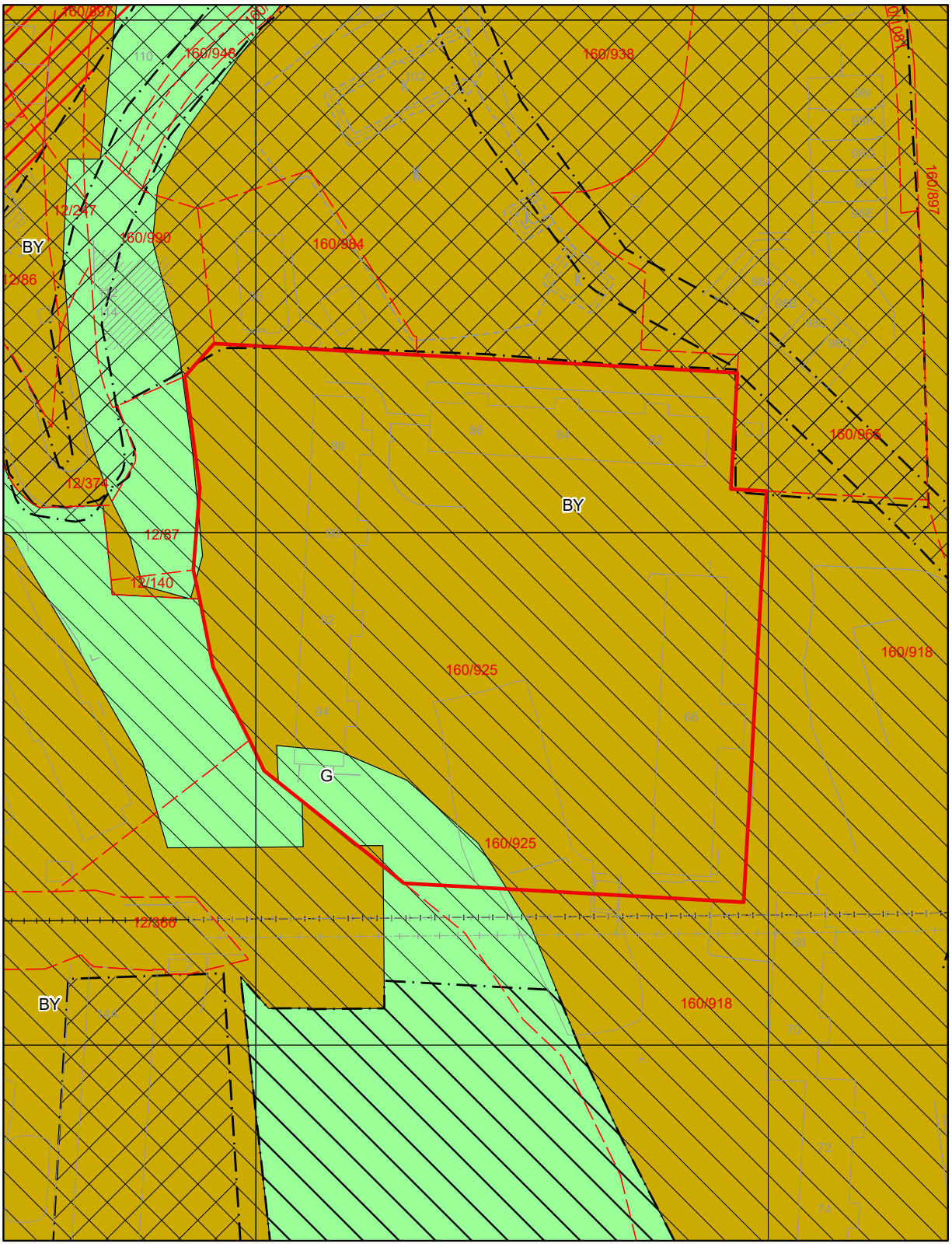
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 21.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/925
Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 66 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane


Bybane - tunnel


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone grønn

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

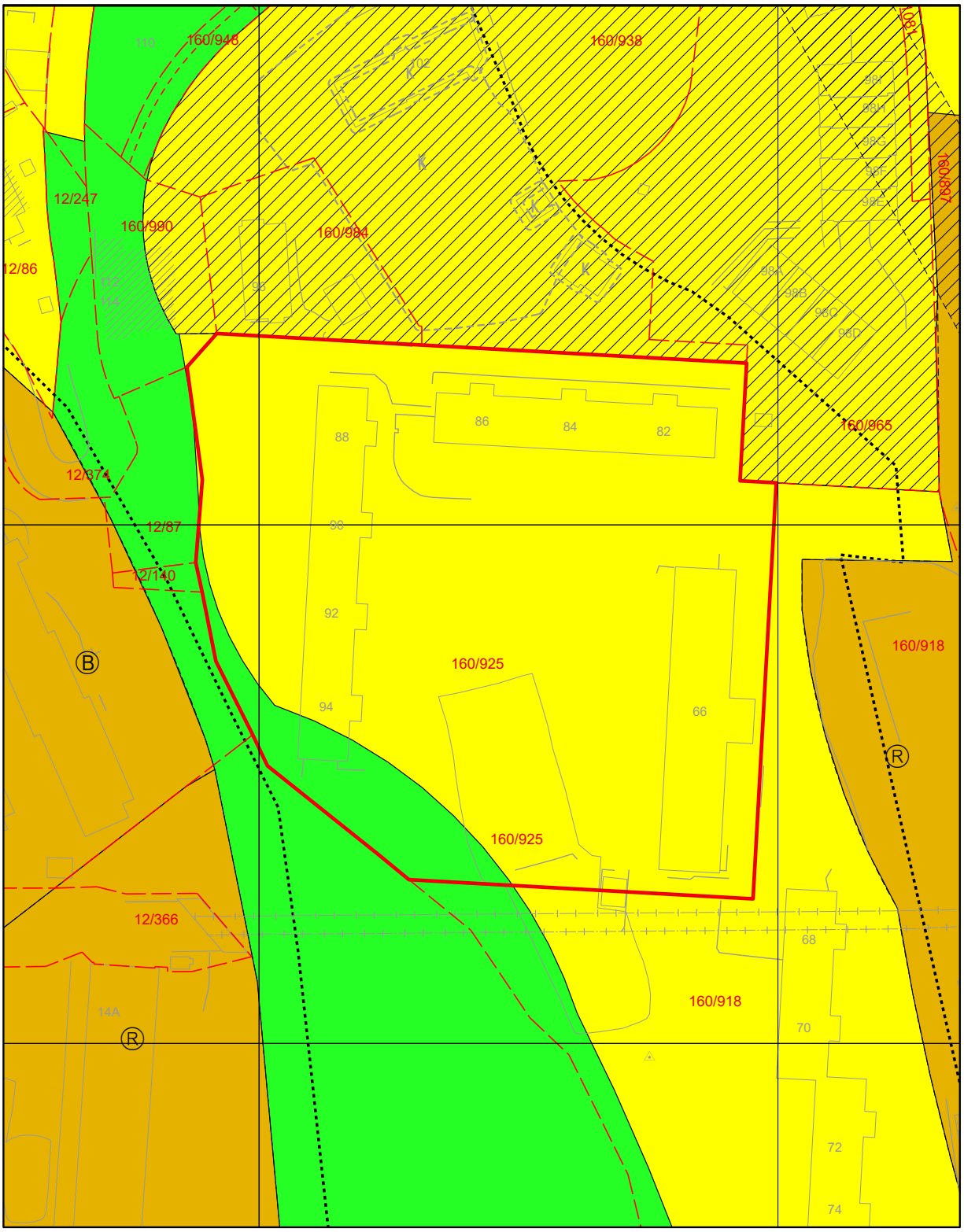
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 21.04.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/925
Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 66 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Byggeområde (N)

Boligområde (N)

Park-/turveg (N)

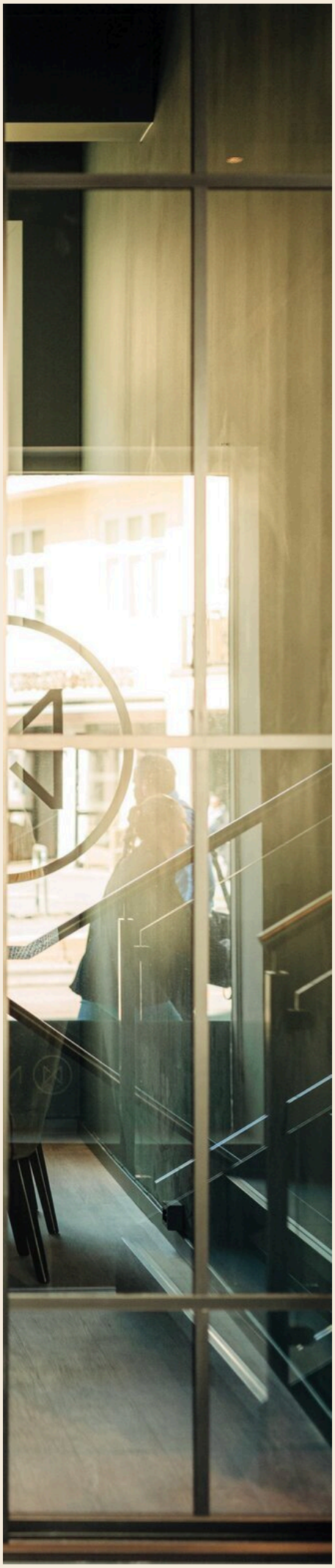
Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0385/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 66 5081 BERGEN
Matrikkel: Gnr 160, bnr 925 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Nirujan K Nathan

Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Bergen
n.nathan@nordvikbolig.no
977 12 544