NORDVIK

Vilhelm Bjerknes' vei 66

2 soverom | 76 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Vilhelm Bjerknes' vei 66

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.08.2026

Nøkkelinformasjon



Flott 3-roms utsiktsleilighet m/15m² solrik balkong. Heis. Ingen dok.avgift. Kort vei til buss, bybane & Sletten senter

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 061 326,-**
Fellesgjeld	**61 830,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 076,-**
BRA-i	**76 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

En lys og romslig 3-roms med en attraktiv beliggenhet. Her får du en funksjonell bolig med gode kvaliteter, hyggelig atmosfære og kort vei til alt du skulle behøve i hverdagen!

- 15m² balkong med vakker utsikt og svært gode solforhold midtsommers
- Gode lagringsmuligheter innvendig + ekstern bod
- Opplegg for vaskemaskin på bad
- Heisadkomst
- Mye inkl. i felleskostnadene, bla. tv/internett, kommunale avgifter/eiendomsskatt mm.
- Ingen dok.avgift - lave omkostninger ved kjøp
- Flott brl med nydelige grøntområder og parsellhage

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

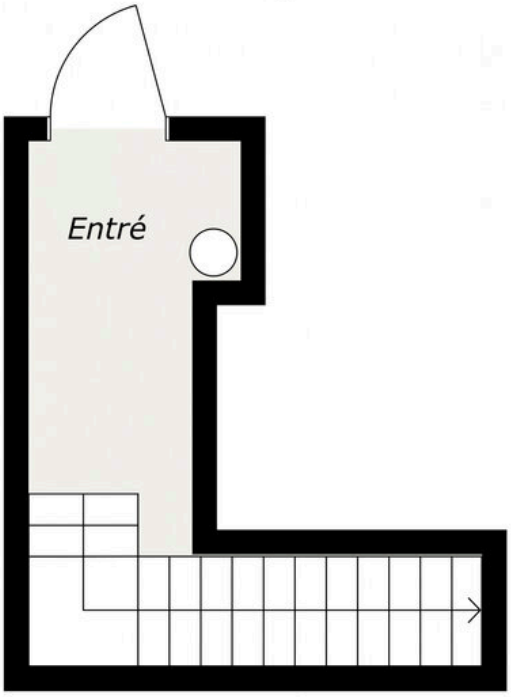
Entré, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, bod, kott + ekstern bod

Planløsning

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

IMOTIV.NO

Vilhelm Bjerknes' vei 66
1. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

IMOTIV.NO

Vilhelm Bjerknes' vei 66
2. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

8. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm










BAUHAUS


BAUHAUS








BAUHAUS








BAUHAUS
AUSSTELLUNG - 1923






BAUHAUS
AUSSTELLUNG · 1923


















No6
HAND SOAP


No6








HÆIM






1 Bergen sentrum
bybanen
1 Bergen lufthavn
225
208


1 Bergen lufthavn
NYT DAGEN - STOP & SHOP





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
32-0183/26

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 143 i Vilhelm Bjerknesvei Borettslag, org.nr. 954758877

Selger
Daniel Henriksen Kvamme

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
61 830,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 051 830,- (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))
---
4 061 326,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 070 826,- (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
7

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

7. etasje:
BRA-i: 5 kvm. Entré m/trapp
Total BRA: 5 kvm.

8. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Gang m/trapp, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, bod og kott
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 15 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjelleren på 2m².

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: Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Parkering
Parkering medfølger ikke leiligheten. Borettslaget disponerer totalt 151 parkeringsplasser, hvorav 15 parkeringsplasser er beregnet til gjesteparkering. Det er installert elbil-lader på flere av parkeringsplassene.

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

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:
- Bytte av dører, helsparkling og maling av vegger, montering av dusjkabinett, utskifting av benkeplater og montering av kitchenwall mellom skap og benkeplate. I tillegg er det lagt nytt gulv, samt bygget nye garderobeløsninger og skap. Kjøkkenet er også oppgradert fra kullfilter til utrekksvifte, og det er foretatt oppgradering av lamper og LED-stripe på kjøkkenet.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Male, bytte dusjkabinet og montert nye baderomsmøbler.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:
- Samsvarsærklæring ikke mottatt fra tidligere eier (dødsbo)

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Elbilader i boretslaget

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Monter blandebatteri 2026

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall:
- Var utført tilstandsvurdering da jeg kjøpte, blir også utarbeidet ny før salg.

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?
- Ny oppmåling blir utarbeidet i forbindelse ved salg er også opgitt i nevnt dukumentasjon fra tidliggere

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja
Beskriv:
- Bad skal utbedres i løpet av noen år

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Johnsen Taksering AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong.
- Front og bakvegg er oppført i bindingsverk.
- Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Innvendige dører
- Tekniske installasjoner, vannledninger

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Alder, dokumentasjon

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Innbo og løsøre
Integrerte samt frittstående hvitevarer på kjøkken medfølger.
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 C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- 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. 9 172 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 076,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, renter og avdrag på felles lån, felles byggforsikring, renhold, felles vedlikehold, kommunale avgifter og eiendomsskatt, forretningsførsel og andre driftskostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Andel felleskostnader kr 4 393,-
- Gang og trappevask kr 49,-
- Ytrved, 36/143 (316-143) kr 100,-
- Felles, 36/143 (311-143) kr 502,-
- Renhold, 36/143 (313-51) kr 32,-

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 971 815,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 887 258,- pr. 2024
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. Det er innlagt fiber.

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 lyses ut parallelt med salget, og avklares etter boligen er solgt. 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 61 830,-pr. 31.07.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 10 380 910- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats per 31.07.2026: 5,24% pa.
Andel av saldo: kr 61 831,-
Siste termin: 30.09.2055

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

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
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret, og skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0000943461

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 436 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.

Tomten er fellesareal, noe som 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
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

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 du til å savne med boligen og området?
- Jeg kommer til å savne den korte veien til bybanen, de fantastiske solforholdene og de fine turene til Nubbevannet for et forfriskende bad. I tillegg har sykkelturer i byfjellene vært et stort pluss.

Hvordan er nabolaget?
- Nabolaget har vært preget av gode naboer, trivsel og en god atmosfære. Styret har også vært svært velfungerende, og vi har hatt en hyggelig og dyktig vaktmester.

Fortell litt om nærmiljøet?
- Vilhelm Bjerknes' vei 66 har en attraktiv og veletablert beliggenhet på Sletten, med svært gode kollektivforbindelser, kort vei til bybane og enkel tilgang til Sletten senter med dagligvare og øvrige servicetilbud. Her bor man med gode solforhold og nærhet til både Tveitevannet, Byfjellene, Storetveitmarken og flotte turmuligheter, samtidig som området fremstår rolig, trivelig og godt egnet for både hverdag og fritid. Området rundt Slettebakken er under utvikling, og det er kjent at det arbeides med ulike idretts- og områdeplaner i nærområdet.

Hva er dine favoritturer i nabolaget?
- Jeg liker å holde på med terrengsykling, og da er Svartediket et perfekt utgangspunkt med flotte ruter i byfjellene. Samtidig er det kort vei til fine gåturer ved Nubbevannet og i områdene rundt Ulriken, noe som gir svært gode muligheter for aktivitet og friluftsliv året rundt

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.10.1967.

Øvrige ferdigattester på eiendommen:
- Ferdigattest for endring, datert 04.10.1999
- Ferdigattest for 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.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig til privat vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres 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, datert 09.01.1957, regulert til bolig.

Reguleringsplaner under grunnen:
- Planid: 16990001 - Årstad. Bybane i Bergen, strekningen Wergeland-Hopsbroen - berøringsgrad 6,3%, reguleringsformål: anlegg i grunnen.

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

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

Kommuneplaner under arbeid:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027

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 støy i forbindelse med en eventuell utbygging.

- Planid: 66340000 - Slettebakken områdereguleringsplan - Årstad, gnr. 160, bnr. 184 m.fl. Bergen bystyre vedtok 17. juni 2026 områdeplanen for Slettebakken. Planen legger til rette for en omfattende videreutvikling av området med blant annet nye idrettshaller, aktivitetspark, fotballbaner, torg og møteplasser, forbedrede gangforbindelser samt grønne områder. Tiltakene i planområdet er planlagt gjennomført i flere etapper. Området strekker seg fra Bergenshallen i nord til Fysak i sør, på størrelse med omtrent 28 ganger Torgallmenningen. Bybaneskogen blir ivaretatt, og det settes av areal til vegetasjon og naturbasert overvannshåndtering. Et sammenhengende gangnett med en ny allmenning og flere torg kobler området til omgivelsene.

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 7 heftelser 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.

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: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 621,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 16 900,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 149 996,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 18. august 2026

Ansvarlig megler
Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

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 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Bjørgvin Montessoriskole (1-10... 101 elever, 4 klasser	11 min 1 km
Rudolf Steinerskolen i Bergen ... 204 elever, 15 klasser	19 min 1.6 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	23 min 2 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
NTG Brann Stadion	7 min

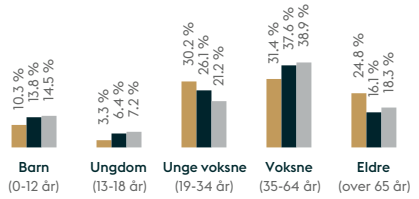
Offentlig transport

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	14 min 6.2 km
Bergen Flesland	19 min

Barnehager

Tveitevannet barnehage (1-5 år... 16 barn	4 min 0.3 km
Bjerknesparken barnehage (1-5 ... 70 barn	5 min 0.4 km
Slettebakken Menighets barneha... 22 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	7 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 86/100



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 2026

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Vilhelm Bjerknes' vei 66, 5081 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 160, bnr. 925
Andelsnummer 143

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 16515-1891 **Eiendomsverdi ref nr:** BM5310

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Johnsen **Vår ref:** Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

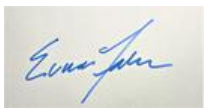
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig



Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551

Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i all hovedsak i god vedlikeholdsmessig stand med relativt lite bruksslitasje. Bad må ut fra alder rehabiliteres, og kjøkken vil etterhvert stå for tur. Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er ikke kontrollert.

Andelsleilighet - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong. Front og bakvegg er oppført i bindingsverk.
Fasader er kledd med fasadeplater.
På østvegg er det malte trevinduer med 3-lags energiglass som er utvendig beslått med aluminium. Disse vinduene er helt nye. På vestvegg er det malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Disse er fra 1988.
Leiligheten har teak hovedytterdør og balkongdør i malt treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdør er fra 1988. Ukjent alder på hovedytterdør.
Mot vest er det med adkomst fra stue en balkong på ca. 15 m².
Balkongen har gulv av terrassebord og rekkverk i metall med fasadeplater. Rekkverkshøyde ble målt til 1,20 m.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med 3- stavs eikeparkett, laminat og lakkete furubord.
Veggene har malt trepanel, malte plater, malt strie og malte betongvegger. Himlingene har malte betongoverflater, samt plankett på kjøkken.
Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.
Mellom etasjene er det en malt tretrapp med laminat i trinn.
Det er hvite formpressede innerdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da omsluttende vegger er utført i murkonstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har malte profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er oppvaskkum av stål. Kjøkkenet har ingen integrerte hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ny ventilator med kanal ut i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Leiligheten har naturlig avtrekk.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank. Tanken ser ut for å være av relativt nyere årgang.
Sikringsskap som er plassert ute i felles svalgang mot øst inneholder automatsikringer med jordfeilbryter. 2/35 A hovedsikringer. I tillegg 5 kurser. AMS strømmåler fra 2018. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Andelseier hadde ikke kjennskap til når siste oppgradering ble utført på anlegget, eller hva som er gjort. Det må antas at evt. dokumentasjon om oppgraderinger er i borettslagets besittelse.
Leiligheten er utstyrt med to separate røykvarslere, samt et helt nytt brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

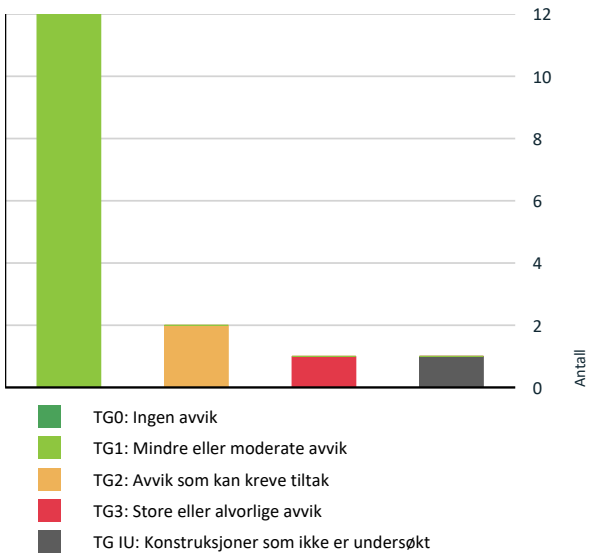
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

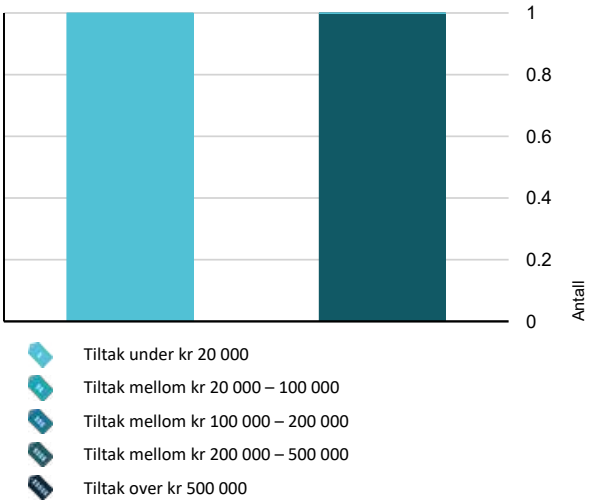
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendige forhold i leiligheten. Hovedkonstruksjoner og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygningen. Det er ikke flyttet på gjenstander eller utført destruktive inngrep i bygningskonstruksjoner. Tilstandsgrad er kun vurdert i selve leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 8. etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 8. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på den ene veggen i trappeløpet. Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1964

Kommentar
Andelseiers opplysning

Anvendelse
Boligblokk med 13 boligetasjer + kjeller. Den takserte leilighet har inngang i 7. etasje, mens det meste av leiligheten ligger i 8. etasje. Nåværende andelseier har bodd i leiligheten siden april- 2026.

Standard
Normal og tildels utidsmessig standard på leilighetens overflater og inventar

Vedlikehold
Leiligheten fremstår i det stor og hele i god vedlikeholdsmessig stand.

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong. Front og bakvegg er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med fasadeplater.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

På østvegg er det malte trevinduer med 3-lags energiglass som er utvendig beslått med aluminium. Disse vinduene er helt nye. På vestvegg er det malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Disse er fra 1988.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har teak hovedytterdør og balkongdør i malt treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdør er fra 1988. Ukjent alder på hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Mot vest er det med adkomst fra stue en balkong på ca. 15 m². Balkongen har gulv av terrassebord og rekkverk i metall med fasadeplater. Rekkverkshøyde ble målt til 1,20 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med 3- stavs eikeparkett, laminat og lakkete furubord.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malt trepanel, malte plater, malt strie og malte betongvegger. Himlingene har malte betongoverflater, samt plankett på kjøkken.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Mellom etasjene er det en malt tretrapp med laminat i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på den ene veggen i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Trapp sett ovenfra.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er hvite formpressede innerdører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Dør mellom gang og stue tar i karm. Boddør står skjevt i karm og tilslutter ikke karmen når døren er lukket (se bilde).

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Boddør står skjevt i karm.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet er ut fra alder moden for rehabilitering. Ihht. fremvist protokoll fra generalforsamling i 2026, er det svært sannsynlig at bad må totalrehabiliteres ifbm. planlagt rørfornying. Borettslaget fraråder derfor på det sterkeste å gjøre noe med badene på nåværende tidspunkt. Det må derfor sees bort fra ansatt kostnadsestimat som rapporten krever når man ansetter TG 3. Det må ellers forventes økning i de månedlige fellesutgifter etter rørfornying og evt. rehab av bad.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Omsluttende vegger på bad er oppført i murkonstruksjon og Siporexplater.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har malte profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er oppvaskkum av stål. Kjøkkenet har ingen integrerte hvitevarer.



8. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ny ventilator med kanal ut i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Ventilator bestod papirtesten

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har generelt en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Ihht. fremvist protokoll for generalforsamling, vil styret i borettslaget sannsynligvis starte arbeidet med å planlegge den neste runden med rørfornying i løpet av inneværende år. Det er ikke forventet at anbud er på plass i løpet av 2026, men styret anser fortsatt at de er i rute mht. oppstart innen 2030.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Ihht. fremvist protokoll for generalforsamling, vil styret i borettslaget sannsynligvis starte arbeidet med å planlegge den neste runden med rørfornying i løpet av året. Det er ikke forventet at anbud er på plass i løpet av 2026, men styret anser fortsatt at de er i rute mht. oppstart innen 2030.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank. Tanken ser ut for å være av relativt nyere årgang.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap som er plassert ute i felles svalgang mot øst inneholder automatsikringer med jordfeilbryter. 2/35 A hovedsikringer. I tillegg 5 kurser. AMS strømmåler fra 2018. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Andelseier hadde ikke kjennskap til når siste oppgradering ble utført på anlegget, eller hva som er gjort. Det må antas at evt. dokumentasjon om oppgraderinger er i borettslagets besittelse.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med to separate røykvarslere, samt et nytt brannslukningsapparat (6 kg. pulverapparat).

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på den ene veggen i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. etasje	5			5	
8. etasje	71			71	15
Kjeller		2		2	
SUM	**76**	**2**			**15**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7. etasje	Entré m/trapp		
8. etasje	Gang m/trapp, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod, kott		
Kjeller		Ekstern bod	

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

7. etasje
Entré: 4,6 m²

8. etasje
Gang m/trapp: 4,9 m²
Stue: 22,5 m²
Kjøkken: 9,5 m²
Soverom 1: 9,7 m²
Soverom 2: 13,9 m²
Bad/vaskerom: 3,1 m²
Bod: 1,9 m²
Kott: 1,2 m²

TAKHØYDER.

7. etasje
Entré: 2,47 m.

8. etasje
Gang: 2,47 m.
Stue: 2,49 m.
Kjøkken: 2,45 m.
Soverom 1: 2,47 m.
Soverom 2: 2,48 m.
Bad/vaskerom: +/- 2,43 m.
Bod: 2,48 m.
Kott: 2 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Daniel Henriksen Kvamme	Kunde
	Erling Kvamme	Andelseiers far

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	925		0	10436.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vilhelm Bjerknes' vei 66

Hjemmelshaver
Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0713/Vilhelm Bjerknesvei Borettslag	954758877	H0713	Vestbo	Daniel Henriksen Kvamme

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
143

Kommentar
Andel fellesgjeld/formue er ikke innhentet da dette er en tilstandsrapport uten verdiansettelse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vestvendt beliggende høyblokk ved Slettebakken i Bergen kommune. Fra den takserte leilighet hvor hoveddelen ligger i 8. etasje, er det meget god utsikt mot bl.a. Løvstakken, Fantoft, Storetveit, Fjøsanger, Kråkenes, Nordåsvannet og Ytrebygda m.m. Fjernutsikt mot Sotra og Raunefjorden. Mot nord er det utsikt mot Bergensdalen med deler av sentrum og byfjorden. Det opplyses om sommersol på den vestvendte balkongen til sen kveld. Innenfor gangavstand finner vi busstopp, bybanestopp, barneskole, barnehage, Sletten senter med sine butikker og servicetilbud, samt Bergenshallen med omkringliggende idrettsanlegg. Fine turmuligheter, samt rekreasjon rundt Tveitevannet som ligger i umiddelbar nærhet. Med bil bruker man ca. 13 min. til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Offentlig vei frem til borettslaget. Interne veier i borettslaget er private.

Tilknytning vann

Offentlig vann via felles privat ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

På borettslagets utomhusarealer, finner vi asfalterte veier og parkeringsplasser, grusete gangarealer, arealer med betongheller, store grøntarealer, bed, prydbusker, frukttrær o.a. beplantninger, sittebenker, lekeplass m.m.

Tinglyste/andre forhold

Parkering på borettslagets felles parkeringsplass. Det opplyses at det er mulig å leie fast parkeringsplass både ute og i parkeringshus. Gode lademuligheter for elbil.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Andelseier/kunde		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.08.2026	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	06.08.2026	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Fra siste salg i 2024.	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse		Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei
Protokoll fra generalforsamling	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	
2	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Daniel Henriksen Kvamme	9578-5999-4-1456096	2026-08-02 14:44:15

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
2. aug. 2026

Oppdragsnummer
32-0183/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vilhelm Bjerknes' vei 66, 5081 BERGEN, 5081 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Daniel Henriksen Kvamme

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2024

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: SP615877
Forsikret i: IF Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Male, bytte dusjkabinet og montert nye baderomsmøbler.

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

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Samsvarsærklæring ikke mottatt fra tidligere eier (dødsbo).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Elbilader i boretslaget

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Monter blandebatteri 2026

---

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?

Nei

---

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

Nei

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.

Nei

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: Var utført tilstandsvurdering da jeg kjøpte, blir også utarbeidet ny før salg.

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? Ny oppmåling blir utarbeidet i forbindelse ved salg er også opgitt i nevnt dukumentasjon fra tidliggere

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?

Nei

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: Bad skal utbedres i løpet av noen år

---

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?

Nei

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: 32-0183/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Daniel Henriksen Kvamme	**2026-08-02**

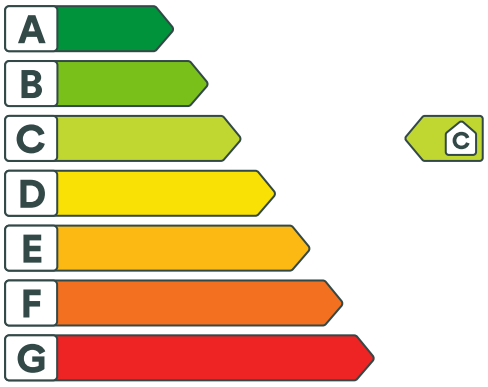
Identifikasjon

Daniel Henriksen Kvamme

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



Adresse	
Vilhelm Bjerknes' vei 66, 5081 BERGEN	
Dato for energimerking **07.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-328416**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139749855**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **925**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0713**



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 **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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
134,50 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
130,95 kWh/m²	**9 952 kWh**



Vilhelm Bjerknes' vei 66, 5081 BERGEN

Detaljering

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



Vilhelm Bjerknes' vei 66, 5081 BERGEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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 7: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 10: 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 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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.

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.

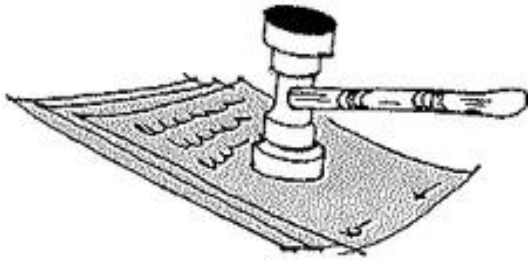
*** * ***

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.



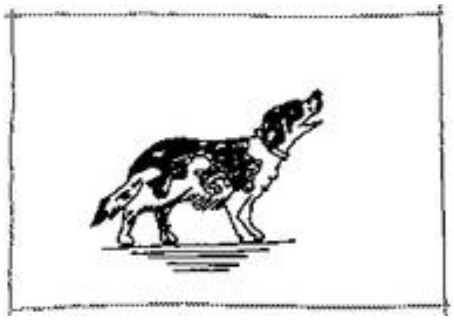
1. Alminnelige ordensregler

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.





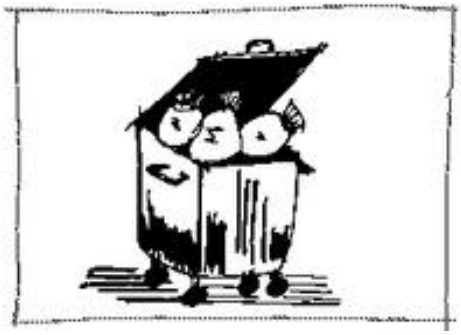
3. Dyrehold

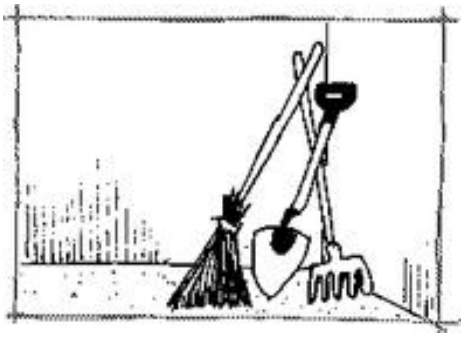
Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten at styret i borettslaget har gitt sitt samtykke.

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.





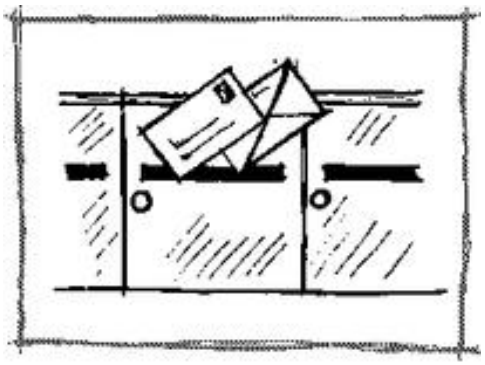
7. Bad, wc og ledninger

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-

2025

Beboermappe



Vilhelm Bjerknesvei borettslag

14.09.2025

FORORD

Dersom du er ny beboer ønsker styret deg velkommen til Vilhelm Bjerknesvei borettslag!

Hensikten med denne mappen er å samle informasjon som kan være nyttig for alle beboere i Vilhelm Bjerknesvei borettslag.

Dersom innholdet i mappen ikke gir svar på spørsmål som gjelder beboerforhold, kan styret kontaktes. Henvendelser til styret skal være skriftlig.

Denne mappen skal følge leiligheten. Styret oppfordrer til å holde mappen oppdatert slik at ved salg eller bruksoverlating, kan den nye beboeren ta mappen i bruk. Dersom du skal selge kan du kontakte styret og få tilsendt kopi av beboermappen, slik at den enkelt kan videreformidles til ny andelseier.

Styret oppfordrer alle andelseiere til å sette seg godt inn i borettslagets vedtekter og vedtatte regler. Det oppfordres videre til å delta aktivt på generalforsamling.

Med vennlig hilsen
Styret, Vilhelm Bjerknesvei borettslag

Epost – vilhbvb@mittvestbo.no

Innholdsfortegnelse

BORETTSLAGET **3**

Historikk **3**

Administrasjon **3**

TEKNISK INFORMASJON **4**

SOSIALE TILTAK **6**

Felleslokalet **6**

Dugnad **6**

Lekeplass **6**

VEDLIKEHOLD **6**

BRUKSOVERLATING **7**

ORDENSREGLER **7**

VEDLEGG **8**

Vedtekter for borettslaget **8**

Husordensregler **8**

Parkeringsregler **8**

Vaskeri **8**

Parsellhage **8**

Sykkelbod **8**

Søknad om dyrehold **8**

Søknad om bruksoverlating **8**

Innlåsingsrutine Securitas **8**

Bruksoverlating **8**

BORETTSLAGET

Borettslaget består av fem lavblokker og en høyblokk.
Totalt er det 188 leiligheter, eller andeler.



Høyblokken har 96 leiligheter, hvorav 41 leiligheter opprinnelig er treroms og 55 leiligheter er toroms.
Lavblokkene har 92 leiligheter, hvorav 88 leiligheter opprinnelig er treroms og 4 leiligheter er ettroms.

Blokkene betegnes med bokstavene A, B, C, D, E og F. A-blokken ligger lengst vest mot Fantoft. B-blokken er lengst mot nord. C-blokken er høyblokken. D, E og F er sakset sammen der F-blokken er lengst mot syd.

Historikk

Borettslaget ble lagt ut til tegning i 1962. Første innflytting startet i 1963 i A-blokken og i 1964 var alle blokkene ferdig innflyttet.

Administrasjon

Borettslaget er tilknyttet VESTBO BBL, som er forretningsfører for borettslaget.
Enhver beboer som har interesse for administrasjon av borettslaget bes kontakte styret.
Følgende organer utgjør administrasjonen av borettslaget:

Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet. Denne velger styret som står for den daglige administrasjonen.

Generalforsamling avholdes normalt i april/mai. Innkalling sendes ut god tid i forveien.

Styret

Styret består iht. siste vedtekter av en styreleder og inntil fire andre medlemmer
med inntil to varamedlemmer.. I tillegg har Vestbo rett til en representant med vara som styremedlem i borettslaget.

Styremedlemmer velges for to år av gangen. Varamedlemmer for ett år av gangen.
Styret har kontor i første etasje i høyblokken.

- 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.

Valgkomitèen

Valgkomitèen fremmer forslag for generealforsamlingen om kandidater til styret, utvalg og komitèer. Medlemmene i utvalget velges på generalforsamlingen. Normalt velges medlemmer til valgkomitèen blant de beboere som har lang boansiennitet i borettslaget.

TEKNISK INFORMASJON

Konstruksjon

Lavblokkene er støpt i betong med reisverk-konstruksjon i front og inngangssider.
Høyblokken er bygget av betongelementer mer reisverk-konstruksjon i front og inngangsside.

Borettslaget fikk anlagt nye altaner i 1999-2000.

Oppvarming

Alle leiligheter har tradisjonelt installert 16 ampere kurs for elektrisk oppvarming i stue. I 2023 vedtok styret at det kan søkes om installering av varmepumpe i andelene.

Ventilasjon

Lavblokkene:
Alle leiligheter har tre avtrekksventiler til hver sin kanal som fører opp over tak. I tillegg er det veggventiler, og ventil over vinduer.

Høyblokken:
Alle leiligheter har to ventiler til felles luftekanaler. Et avtrekkssystem med viftemotor montert inn fra heisrom sørger for mekanisk ventilering. I tillegg er det veggventiler og ventil over hvert husmorvindu.

Det er ikke tillatt å koble mekaniske/elektroniske vifter eller kjøkkenventilator til luftekanalen, fordi dette forstyrrer ventilasjonsanlegget i blokkene. Tilkobling av vifter/ventilator fra kjøkken er også forbudt på grunn av brannfare. Ventilasjonen er i tillegg avhengig av at veggventilene i leilighetene står åpne, og sørger for tilstrømming av luft utenfra. Da blir det bedre luftsirkulasjon og bedre inneklima i leilighetene.

Det er generelt ikke lov å tette igjen, flytte eller gjøre andre typer endringer på felles luftekanaler.

Stoppekraner

Lavblokkene: -i kjellergang.
-Hovedstoppekran for blokk D, E og F er montert i nr 68.
-Hovedstoppekran for blokk A og B er montert i nr 82.

Høyblokken: -i hver leilighet.
-Hovedstoppekran montert i kjelleren.

Sikringsskap

Sikringsskap kan være lokalisert ulikt fra leilighet til leilighet. Dersom andelseier ønsker å gjøre endinger/oppgraderinger må dette betales av andelseier, og endringen skal meldes til styret. Det må fremskaffes samsvarserklæring fra autorisert installatør dersom det har vært utført arbeid på elektrisk system i leiligheten. Samsvarserklæringen skal sendes styret.

Boder

Til hver leilighet hører det med en bod i kjeller.

Nøkler

Hver leilighet skal ha tre nøkler. Flere nøkler kan bestilles gjennom styret.
Securitas har masterkey, se vedlegg for detaljer.

Kabel TV og internett

Borettslaget eier antenneanlegget og kontakter. Signaler kjøpes av leverandør mht. inngått avtale. Borettslaget har per 2025 avtale med Telia.

Boss

Bosstømming skjer hver torsdag, eller neste virkedag dersom torsdag er helligdag. Det er kun restavfall som skal kastes i avfallssjakt eller bossrom. Borettslaget har utplasserte containere for sortering av papp og plast. Det er gode muligheter for kasting av glass og metall i nærområdet.

Sykkelbod

Det er en sykkelbod i hver blokk. I tillegg har borettslaget en felles sykkelbod som er plassert ved lavblokk F.

Det må holdes orden i sykkelbod i samsvar med oppslag og regler fra styret. Sykler som er jevnlig i bruk vil bli prioritert ved plassmangel.

SOSIALE TILTAK

Felleslokalet

Borettslaget disponerer et lokale som kan leies av andelshaverne. Lokalet ligger i D-blokken (nr 68) og består av et stort rom, kjøkken, entrè og toalett. Størrelsen på lokalet egner seg for inntil 40 gjester.

Leien er fastsatt av styret og er per oktober 2025 NOK 900,- per døgn som betales kontant til driftsleder. Gjeldende praksis er at utvask innen klokken 12:00 påfølgende dag ikke faktureres som ny døgnleie.

Dersom det er ønskelig å leie lokalet, kontakt driftsleder.

Dugnad

Et godt borettslag trenger en god dugnadsånd. Dugnad administreres og planlegges av driftsleder Alle som er interessert i å arbeide dugnad i en eller annen form, bes ta kontakt med driftsleder.

Dugnadsbetalingen er fastsatt av generalforsamlingen. Den er per 2024 på kr 200,- pr time. Fellesdugnad vil også bli oppfordret gjennom oppslag, normalt hver vår og høst.

Lekeplass

Borettslaget har etablert lekeplass i området foran høyblokk/lavblokk D. Her er også grusbane med fotballmål, samt basketballkurv.

VEDLIKEHOLD

Borettslagets plikter

Vedtektenes punkt 5-2.
Generelt er alt utenfor leiligheten regnet som ytre vedlikehold og borettslagets ansvar.

Andelshavers plikter

Vedtektenes punkt 5-1.
Generelt er alt innvendig i leiligheten regnet som indre vedlikehold og andelseiers ansvar.

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.

BRUKSOVERLATING

I borettslag er det et grunnleggende prinsipp om brukereie. Det vil si at andelseieren skal bruke boligen selv. En bolig i et borettslag skal ikke være et investerings- eller utleieobjekt. Borettslagsloven setter derfor begrensninger for den enkelte eier i forhold til å overlate bruken til andre. Før en eier kan overlate bruken til andre må vedkommende sjølv, eller ektefelle, barn, fosterbarn eller foreldre, ha bodd i boligen i minst ett av de to siste årene.

Bruken kan overlates i inntil tre år.

Eier må søke styret om godkjenning av den som skal bruke andelen. Styret kan nekte bruksoverlating dersom det foreligger saklig grunn som kan dokumenteres.

Eier må også søke styret om godkjenning av bruksoverlating dersom leiligheten er kjøpt for å bebos av slektning, eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn.

Fra 01.01.2020 kan **andelseier som bor i boligen selv**, overlate bruken av deler av boligen til andre uten godkjenning fra styret. I tillegg kan **andelseieren** overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året, jf. borettslagsloven § 5-4.

Se for øvrig Borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

ORDENSREGLER

Husordensregler
Se vedlegg.

Parkeringsregler
Se vedlegg for parkeringsregler

Vaskeri
Se vedlegg.

Parsellhage
Se vedlegg.

Sykkelbod
Se vedlegg.

Dyrehold

Før en beboer går til anskaffelse av dyr må vedkommende søke styret om godkjennelse, søknadsskjema finner du som vedlegg til denne mappe.

Styret vil normalt godkjenne en søknad om dyrehold såfremt ingen av søkers nærmeste naboer kan sannsynliggjøre at søkers dyrehold vil være til ulempe.

I tilfelle det oppstår tvist mellom beboere i forbindelse med søknad om dyrehold vil styret legge vekt på om det finnes gode grunner for at søker skal få holde dyr.

Se for øvrig Borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Gang- og trappevask

Per 2025 kjøper borettslaget renholdstjenester som omfatter gang- og trappevask.

VEDLEGG

Vedtekter for borettslaget

Husordensregler

Parkeringsregler

Vaskeri

Parsellhage

Sykkelbod

Søknad om dyrehold

Søknad om bruksoverlating

Innlåsingsrutine Securitas

Bruksoverlating

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:

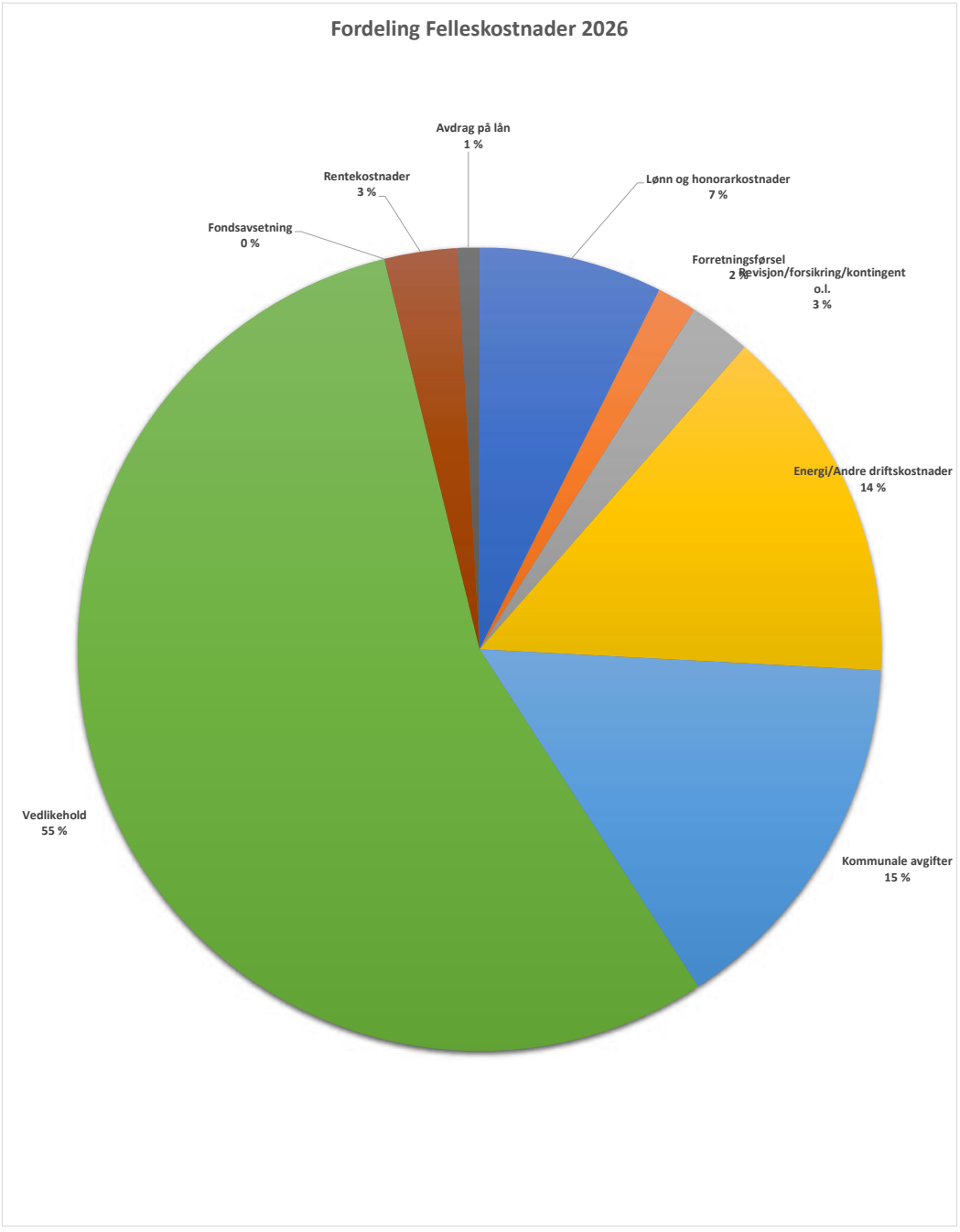
Kriterier for tildeling.

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.

36 Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



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
12/386
12/378
12/232
11/99

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vilhelm Bjerknesvei Borettslag tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00 - Lokalet i Vilhelm Bjerknesvei borettslag.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

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

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 38 stk.

Antall fremlagte fullmakter: 2

Hvilket utgjorde 40 stemmeberettigede.

I tillegg møtte Jonas Vik fra Vestbo.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Kjersti Øye valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Det ble ikke valgt tellekorps.

2. Årsberetning 2025

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

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 350.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

Vedtak:

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 Heggholmen stiller ikke til gjenvalg som først angitt, ettersom han flytter fra borettslaget. Varmedlem Leif Oma har sagt seg villig til å tiltre som ordinært styremedlem for 2 år

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble Alexander M Hansen og Leif Oma valgt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Pål Irgens stiller til gjenvalg som varamedlem

Ettersom Leif Oma ble valgt som ordinært styremedlem stiller han ikke til gjenvalg som vara. Styret skal etter vedtektene ha "inntil 2 varamedlemmer" og kan således fungere med 1 varamedlem.

Benkeforslag: Svein Solberg meldte seg som kandidat, og Cathrin Røskeland som

motkandidat.

Vedtak:
Pål Irgens og Sandra Cathrin Røskeland ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Arild Olsen Vang, styreleder valgt for 2 år i 2025

Georg Angell-Hansen, styremedlem valgt for 2 år i 2025

Eirik Jørgensen, styremedlem valgt for 2 år i 2025

Alexander M Hansen, styremedlem valgt for 2 år i 2026

Leif Oma, styremedlem valgt for 2 år i 2026

Pål Irgens, varamedlem valgt for 1 år i 2026

Sandra Cathrin Røskeland, varamedlem valgt for 1 år i 2026

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

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."

Vedtak:
Arild Olsen Vang og Georg Angell-Hansen ble valgt som delegater til Vestbos generalforsamling, med fullmakt til selv å utpeke sine varakandidater.

7. Saker

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.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt. Styret fikk 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.

Vedtak:

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

Protokoll for Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jonas Vik (sign.)	28.04.2026
Protokollvitne	Kjersti Øye (sign.)	28.04.2026

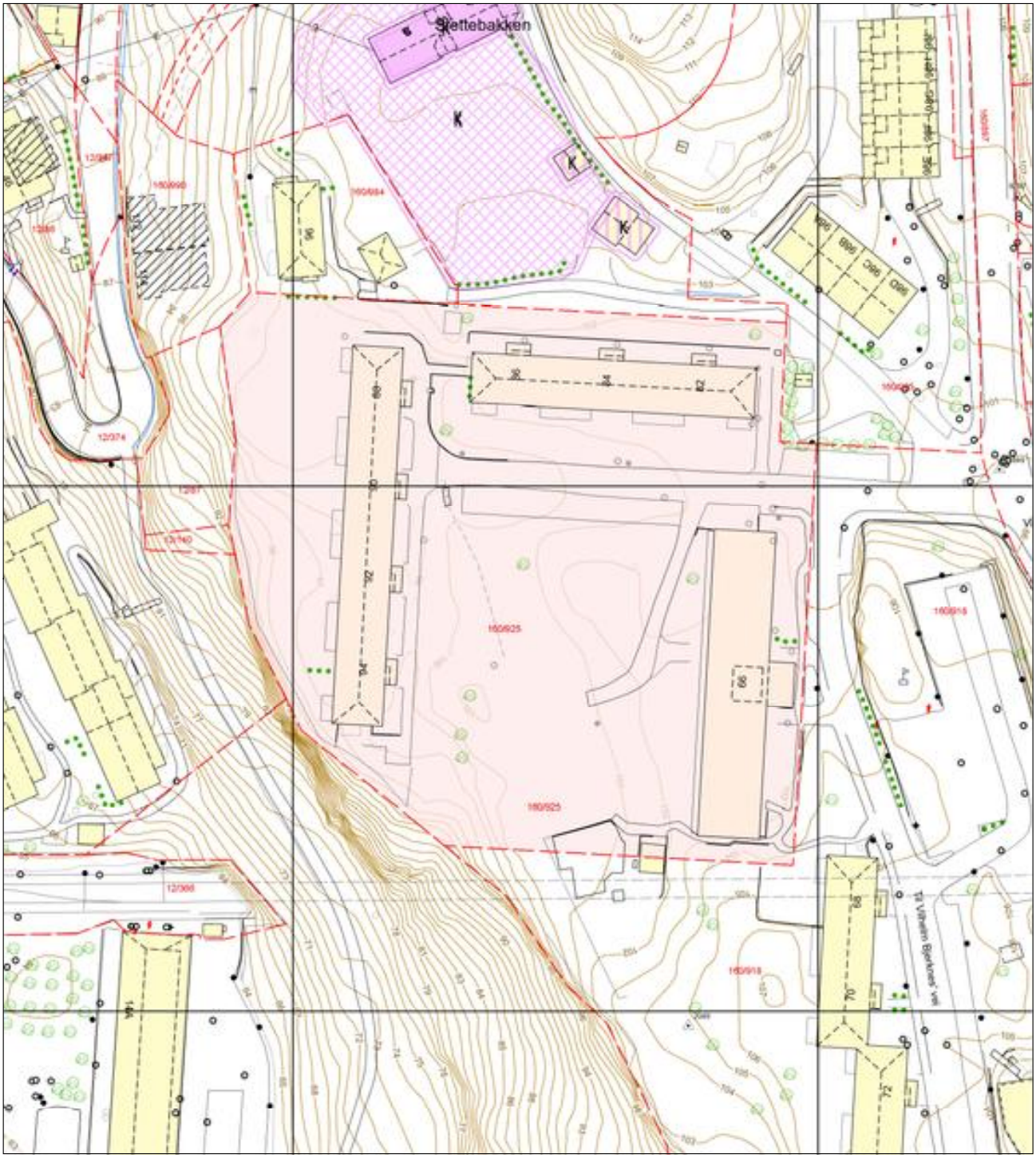
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 31.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/925/0/0
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: 31.07.2026

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 31. juli 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
64660000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 MFL., SLETTEBAKKEN HOVEDGÅRD	3	201416748
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
-	35	ÅRSTAD. GNR 12 BNR 104 MFL., ØVRE FANTOFTÅSEN	5	202224301
30010000	30	ÅRSTAD/FANA. MINDEREGULERINGEN	4	-
30080301	31	ÅRSTAD. GNR 12 BNR 249 MFL., FANTOFT STUDENTBY	3	201104701
30300000	30	ÅRSTAD. GNR 12 BNR 30 OG DEL AV BNR 2, FANTOFT	4	-
71620000	35	Årstad. Gnr. 12, bnr. 104 mfl., Øvre Fantoftåsen	2	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 31. juli 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 - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/925
Dato: 31.07.2026 Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 66 m.fl.

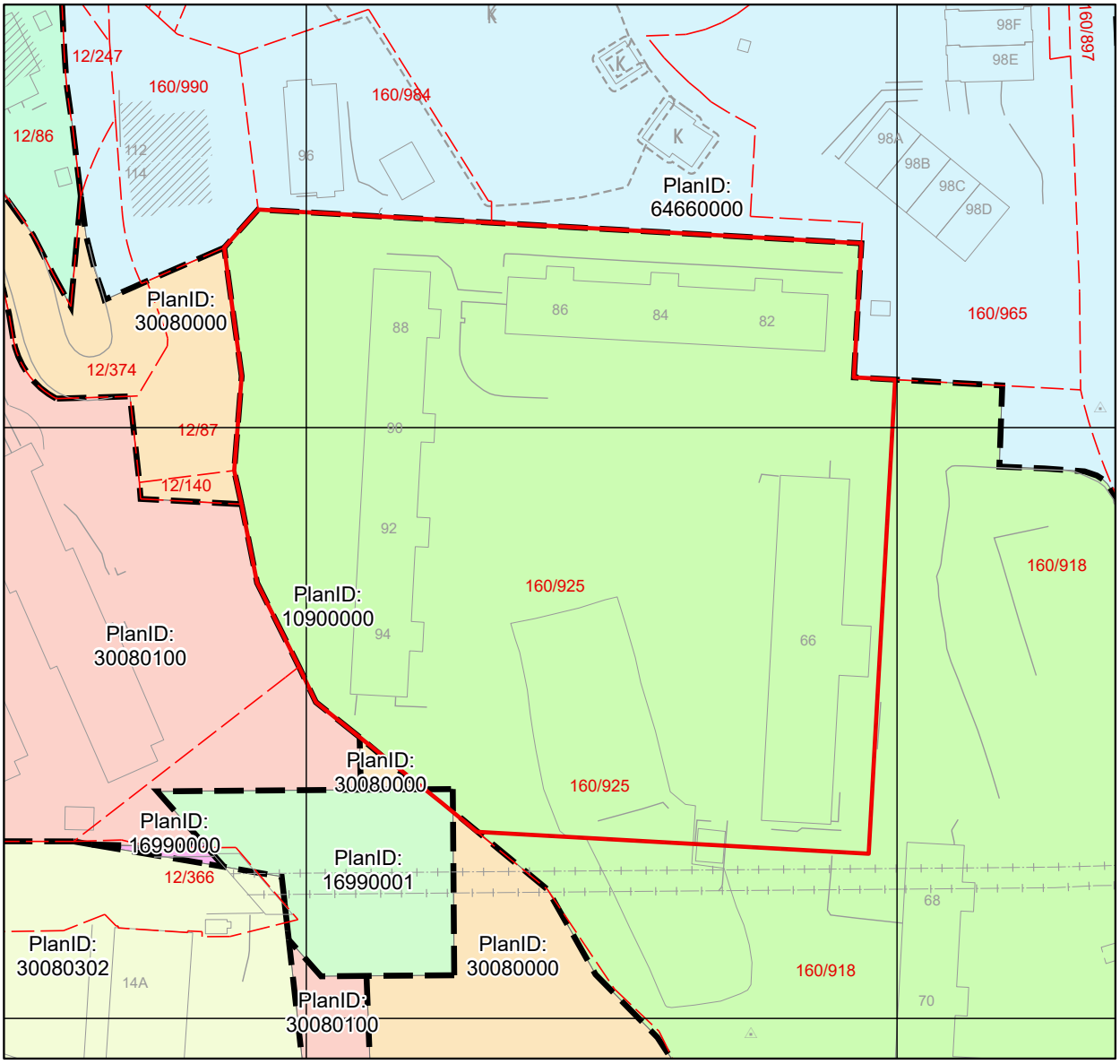
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 30080000, 16990001, 10900000, 64660000, 30080100

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

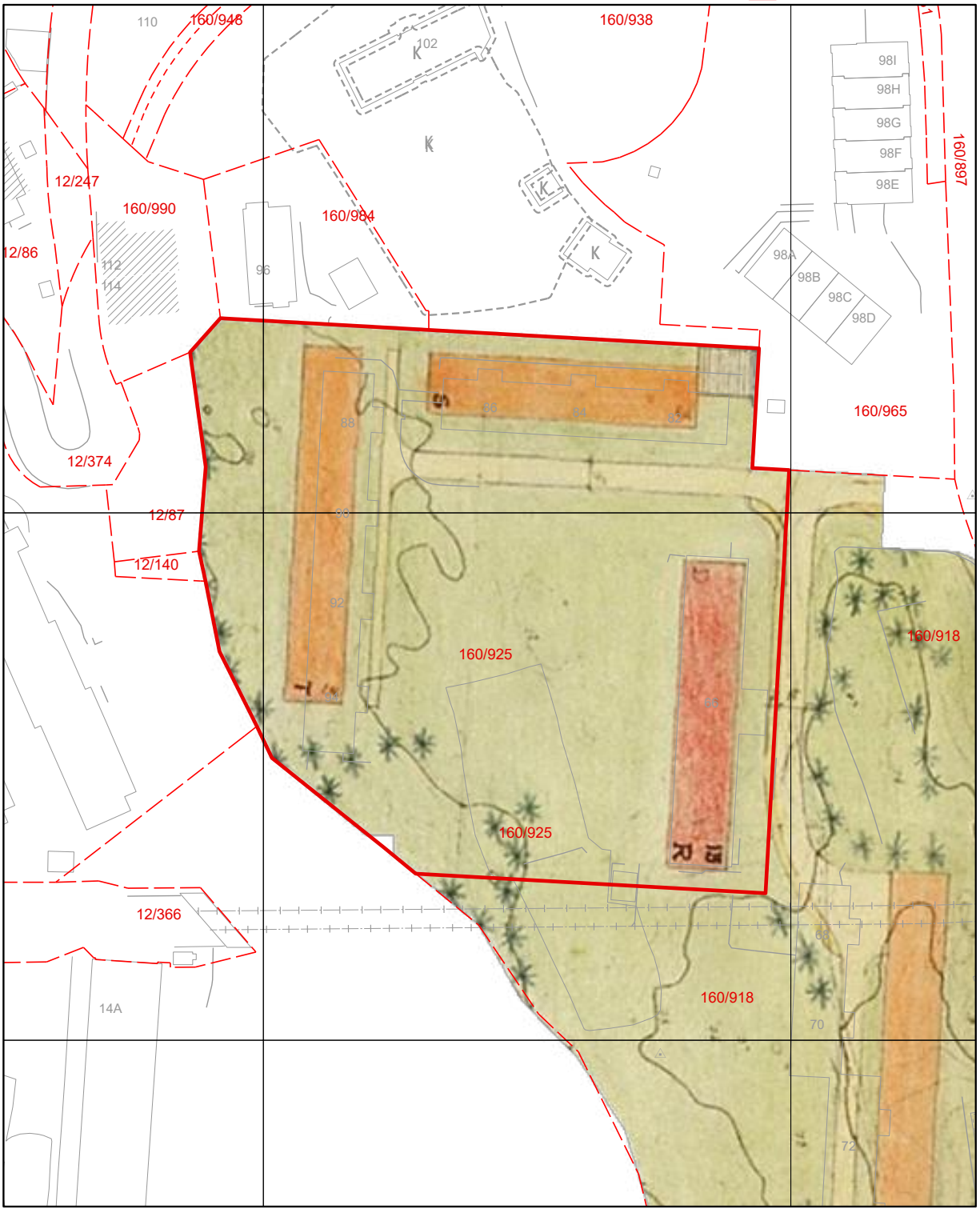
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/925
Dato: 31.07.2026 Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 66 m.fl.

N

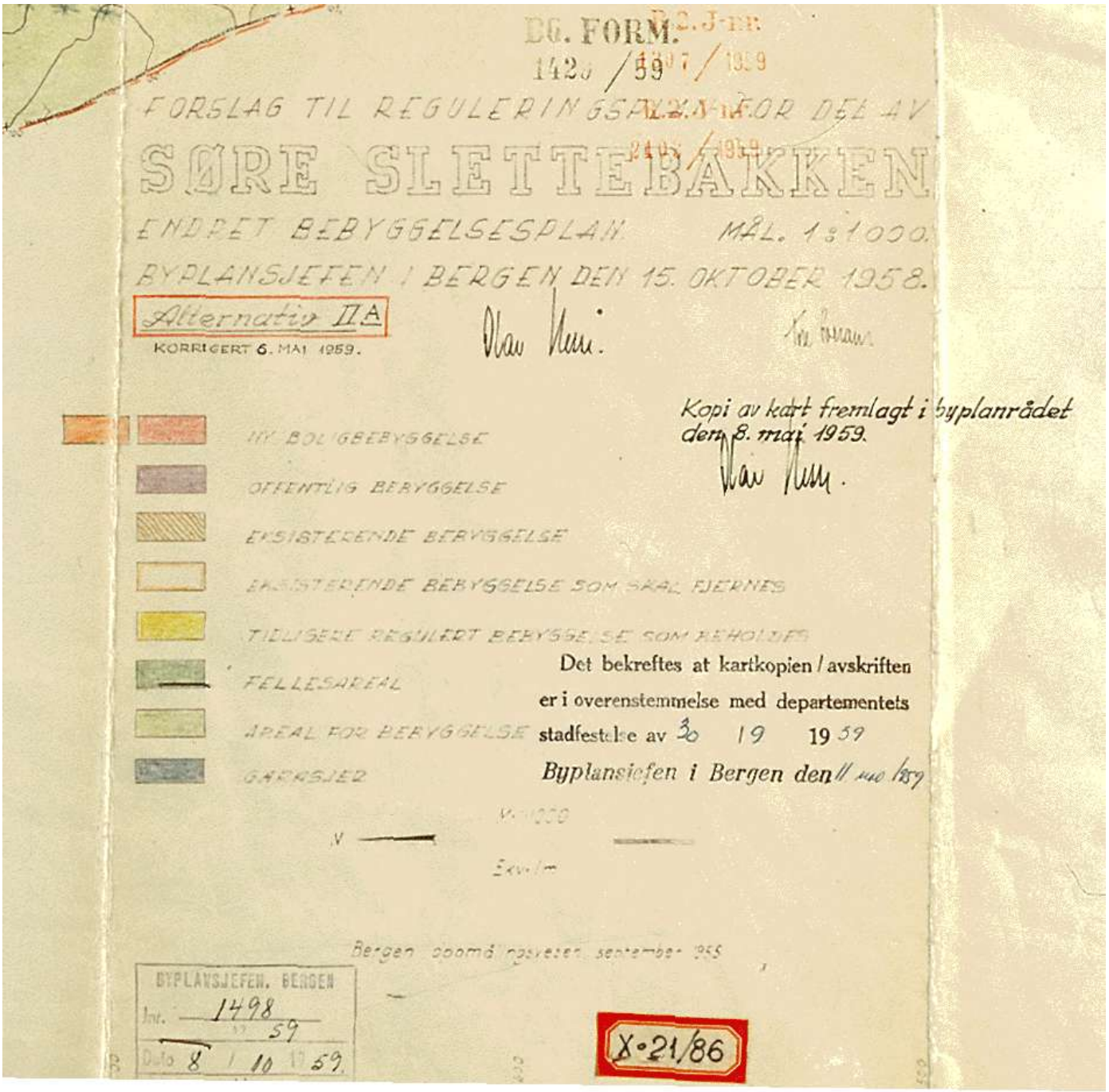
PlanID(er): 30080000, 16990001, 10900000, 64660000, 30080100

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.
1420 / 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.

III. 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 opprinnelig oppvekst september 1958

BYPLANSJEFEN, BERGEN
Inn. 1498 59
Dato 8 / 10 1959

X-21/86

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

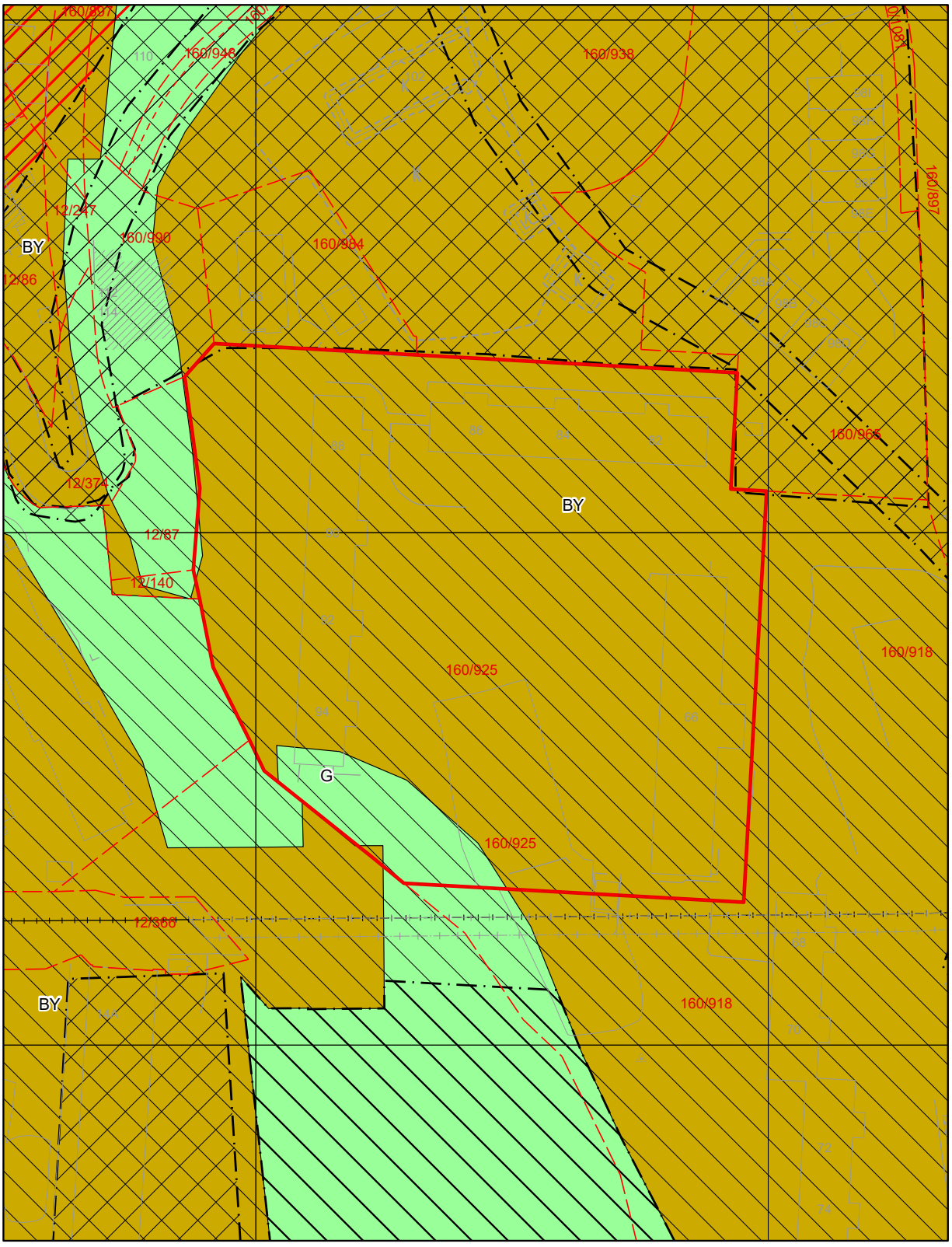
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 31.07.2026

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

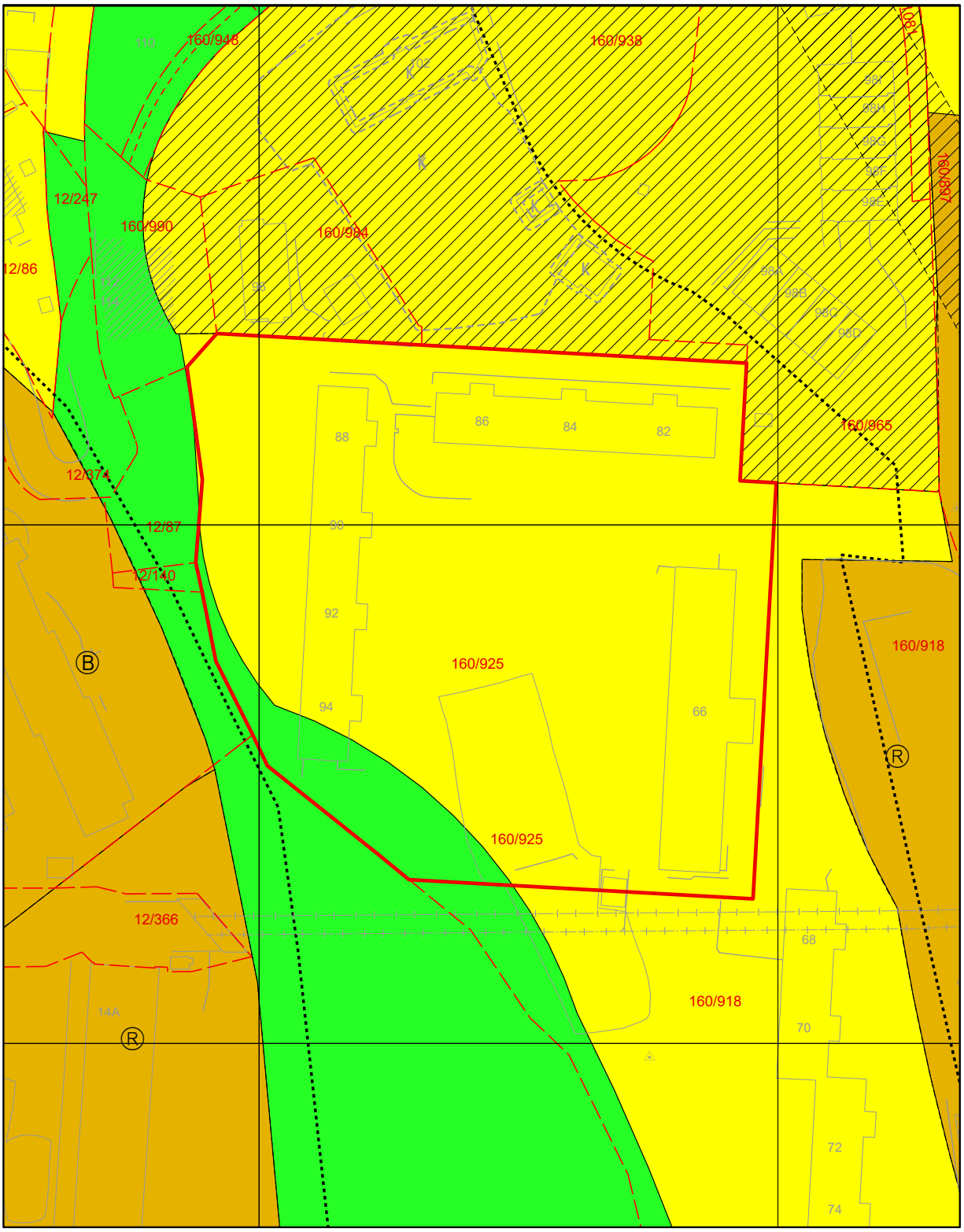
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 31.07.2026

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)

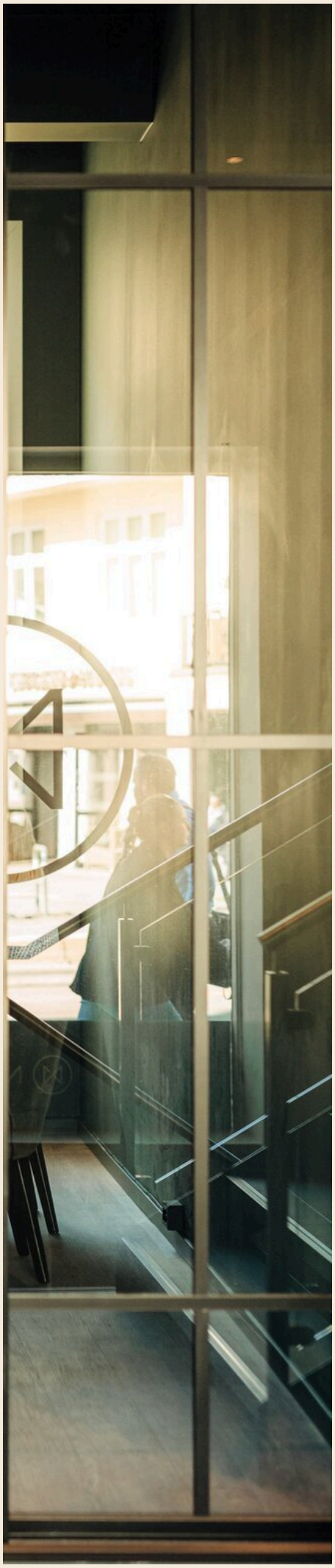
Park-/turveg (N)

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Bergen Vest, Askøy, Sotra og Øygarden er områder med store variasjoner i boligmarkedet, og lokalkunnskapen vår gjør at vi kan gi deg råd som faktisk treffer. Hos oss står du og boligen din i sentrum. Vi legger ned arbeidet som trengs for å presentere den på best mulig måte, og megleren din er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert, og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen underveis.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området. Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

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: 32-0183/26

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:

Kaisa Kvamme

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Vest
k.kvamme@nordvikbolig.no
476 70 630