NORDVIK

Storhammeren 31

2 soverom | 84 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Storhammeren 31

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
24	Tilstandsrapport
37	Egenerklæringsskjema
42	Andre vedlegg
47	Nabolagsprofil
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.04.2026







Nøkkelinformasjon

Enormt potensiale! 84m² vestvendt leilighet med 10,8m² solrik balkong. Heisadkomst. Ingen forkjøp/dok.avg.

Prisantydning	**2 790 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**2 954 253,-**
Fellesgjeld	**162 873,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 432,-**
BRA-i	**84 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1973**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Drømmer du om å skape ditt eget drømmehjem i et rolig og veletablert område med nærhet til alt du måtte ønske deg? Denne romslige 3-roms leiligheten gir deg muligheten til å skape noe unikt. Her får du full frihet til å velge farger, materialer og skape den standarden som passer din stil.

- Solrik 10,8m² balkong med naturskjønn utsikt
- Skjermet beliggenhet uten innsyn
- Trappefri adkomst via heis - passende flere livsfaser
- Parkeringsmuligheter på felles parkeringsplass med første mann til mølla-prinsippet - mulighet for elbillading
- Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp
- Attraktivt og veldrevet borettslaget

En smakebit av området:

- 3 min gange til buss
- 3 min kjøring til Oasen
- 9 min kjøring til sentrum
- 10 min til Extra

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm

IMOTIV.NO

Storhammeren 31



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.




































IMOTIV

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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0361/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Storhammeren 31, 5145 FYLLINGSDALEN
Gnr 23, bnr 192 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 140 i Vestlund Borettslag, org.nr. 953607786

Selger
André Pedersen

Kjøpesum og omkostninger
2 790 000,- (Prisantydning)
162 873,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 952 873,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 954 253,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 963 753,- (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
1973

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 84 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré/gang, to soverom, toalettrom, bad, stue og kjøkken
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 11 kvm. Altan på 10,8 m²

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

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc. Eier opplyser at det disponeres ekstern bod. Denne var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i 2. etasje og inneholder:
- Entré/gang, to soverom, toalettrom, bad, stue og kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten ekstern bod.

Parkering
Borettslaget har 137 parkeringsplasser i garasje og 149 parkeringsplasser utendørs, ellers parkering i offentlig vei.

Utendørsparkering er gratis og fungerer etter førstemann-til-mølla-prinsippet. For å sikre at plassene forbeholdes beboere, benyttes et oblatsystem hvor gyldig oblat må ligge synlig i frontruten.

Garasjeplass leies for kr 250,- per måned og tildeles etter venteliste. Det er per i dag mange på ventelisten, og kjøper bør derfor regne med en del ventetid. Beboere med garasjeplass er pålagt å benytte denne, slik at utendørsplassene ikke unødvendig belastes. Det er mulighet for å installere elbillader i garasjen, laderen kjøpes og eies av beboer selv.

Elbillading utendørs er tilgjengelig via 12 felles ladepunkter på uteområdet. Disse aktiveres med nøkkelkort eller app, og kostnaden er strømforbruk pluss et månedlig vedlikeholdsgebyr på ca. kr 50,-.

Sammendrag selgers egenerklæring
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.
- Det har vært skjeggkre i hele borettslaget i alle blokk i 2025. Men her har fagfolk vært og sprayet hele leiligheten. Ikke merket noe etter det, men har heller ikke sett noe i min eiertid.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Oppvaskmaskin på kjøkkenet funker ikke. Viften på kjøkkenet er ikke koblet til. Jeg vet ikke hvorfor den ikke er koblet til.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Tilstandsrapport fra takstmannen i 2025.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Styret har vedtatt å øke felleskostnader med 5% fra 01.01.2026. I tillegg øker innbetaling med kr 60 pr mnd.

For mer informasjon se selgers egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Frøyen Takst AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
- Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Kjøkken
- Toalettrom
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Kjøkken
- Våtrom: Bad

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Etasjeskille og gulv på grunn

Se supplerende tekst i vedlagt tilstandsrapport for ovennevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Svart knagg i gangen.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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. Utleie krever styrets godkjenning.

Energi og oppvarming

Energimerking
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 og gulvvarme på bad.

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

Ventilasjon:
- Naturlig ventilasjon.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 432,- pr. mnd.

Inkluderer: Renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, eiendomsskatt, strøm i fellesareal, felles sparing i fond, felles drift- og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Andel felleskostnader: kr. 5 820,-
- Dugnad: kr. 75,-
- Kabel-TV/bredbånd: kr. 537,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder informerer om at borettslaget er i en tidlig fase av et mulig rehabiliteringsprosjekt. De har begynt å innhente diverse tilbud og ser på ulike løsninger - det er per nå ikke vedtatt noe og uvisst hva som evt. skal gjøres, hvor mye dette kommer til å koste og evt. hvordan dette skal finansieres. Det vil bli avholdt en ekstraordinær generalforsamlig hvor ulike forslag skal stemmes over. Det er ikke satt opp noen dato for når dette vil skje. Kjøper må belage seg på at dette vil medføre en økning i felleskostnader og fellesgjeld dersom det blir vedtatt.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 841 618,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 366 472,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
- Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene.
- Det er innlagt fiber.

Borettslaget

Om borettslaget
Vestlund Borettslag består av 306 leiligheter med 3, 4 og 5-roms fordelt på 5 høyblokker. Borettslaget har en egen service- og vedlikeholdsleder.

Borettslaget har oppgradert uteområdet med en aktivitetspark som kan benyttes av alle i borettslaget. Borettslaget har også et felles lokale som kan leies ifm. arrangementer som dåp, konfirmasjoner o.l. Her er det plass til omlag 30 - 40 gjestes. Det er et lite kjøkken, samt toaletter.

Forretningsfører
Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.
Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 162 873,-pr. 04.12.2025

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 54 580 076,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats per 04.12.2025: 2,73% pa. (fastrente i 10 år fra 01.01.2019)
Saldo per 04.12.2025: kr 6 243 323,-
Andel av saldo: kr 19 277,-
Siste termin 31.12.2028

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats per 04.12.2025: 2,58% pa. (fastrente i 10 år fra 01.11.2018)
Saldo per 04.12.2025: kr 5 840 221,-
Andel av saldo: kr 18 033,-
Siste termin 30.09.2030

DNB Bank ASA
Annuitetslån
Rentesats per 04.12.2025: 5.04%% pa.
Saldo per 19.06.2025: kr 42 795 881,-
Andel av saldo: kr 131 216,-
Siste termin: 31.12.2053

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr. 6 351 644,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

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

Det er ikke pliktig dugnad eller trappevask i borettslaget.

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret.
Det er kun tillatt med innekatt og hunder (maks 2 hunder per bolig).

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0000943446

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 25 774 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for borettslaget.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hvorfor bosette seg i Fyllingsdalen?
Området er et etablert boligområde og har vært under stor utvikling i de senere år. Området bærer preg av god boligplanlegging - her finner man en flott blanding av leiligheter, rekkehus og eneboliger. De aller fleste blir boende i sine boliger i mange år eller oppgraderer internt i området.

Området er ekstra fint for barnefamilier - mye grunnet nærheten til matbutikk, barnehager, lekeplasser, grøntområder og skole. For de eldre og etablerte byr området på en enkel hverdag med kort vei til de daglige servicetilbudene på Oasen og flotte turområder. Praktisk! Fra denne boligen har du rundt 5 minutter med bil til Oasen Senter.

Et attraktivt område med nærhet til Bergen sentrum, Oasen kjøpesenter og et godt utviklet kollektivt nettverk.

Her har du alt du trenger for å bo godt nær bykjernen. Oasen kjøpesenter sørger for å tilby alle daglige servicetilbud, det er flere idrettsanlegg, flotte turløyper og flust av gode skoler og barnehager i nærområdet. Området er meget sentralt, med bare 10 minutter kjøring med bil eller en kort busstur til Bergen sentrum. Den samme ca. avstanden er det motsatt vei til Flesland som kan føre deg ut i den vide verden.

Kollektivtilbud
Fra boligen har du tilgang til flere bussruter, inn og ut av bykjernen. Nærmeste busstopp er tre minutters gange fra boligen, der følgene buss nr 4 og 5 går med hyppige avganger. Bybanestopp finner du også på Fyllingsdalen terminal.

Hvor skal søndagsturen gå?
I tillegg til nærhet til alt man måtte ønske av servicetilbud så er du likevel omkranset av grønne områder og mange flotte tur muligheter, Kanadaskogen, Løvstakken, Lynghaugtjernet og Krohnegården for å nevne noen. Vakre Ortuvannet er også et yndet turmål. Sporty? Bemerk deg at med bybanen er det også komt sykkelsti til sentrum.

En kort frat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Nærheten til treningssenteret SATS på Oasen.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Min favoritt turer i området må være rundt Lynghaugvannet, som er perfekt for en fin joggetur.

Hva er nærmeste kollektivtilbud og hvilke ruter finnes der?
- Nærmeste bussholdeplass er Storhammeren, som ligger ca. 3 minutter gange unna leiligheten. Her går linje 18. I tillegg er det kort vei til bybanen.

Hvordan er nabolaget?
- Trygt, rolig og familievennlig nabolag. Mange av naboene har husdyr.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Vestlund Borettslag Blokk C, vei 928, nr. 31, datert 25.08.1997. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998

Ferdigattester på eiendommen:
- Ferdigattest for endring datert 28.06.2000.
- Ferdigattest for reparasjon rør/ledninger datert 21.08.2006.
- Ferdigattest for reparasjon sanitæranlegg datert 12.01.2011.

- Ferdigattest for rehabilitering/nytt bad blokk/bygård/terrassehus

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

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- En mindre del av det største soverommet (nærmest stuen) er opprinnelig byggemeldt som "loft" jf. byggetegninger, og er ikke godkjent for varig opphold. Innredning av denne delen til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Badet er også utvidet noe. Konsekvensen ved søknad kan være at denne delen ikke godkjennes som varig opphold, og at denne delen da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har tilkomst via kommunal til privat vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

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

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 informerer om at borettslaget er i en tidlig fase av et mulig rehabiliteringsprosjekt. De har begynt å innhente diverse tilbud og ser på ulike løsninger - det er per nå ikke vedtatt noe og uvisst hva som evt. skal gjøres, hvor mye dette kommer til å koste og evt. hvordan dette skal finansieres. Det vil bli avholdt en ekstraordinær generalforsamlig hvor ulike forslag skal stemmes over. Det er ikke satt opp noen dato for når dette vil skje. Kjøper må belage seg på at dette vil medføre en økning i felleskostnader og fellesgjeld dersom det blir vedtatt.

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.

Leiligheten er profesjonelt utvasket av vaskefirma før fotografering, og det vil derfor ikke bli foretatt ytterligere vask etter salget.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at

interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Grunnpakke kr. 11 000,-
Nordvik markedsføring kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 050,-
Utlegg foto kr. 8 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 7 900,-

Samlet skal selger betale kr. 137 120,- 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 23. april 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Kajin Hashim, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Partner
Tlf. 94494851

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

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).

Storhammeren 31
5145 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1973
BRA:	84 m^2
BRA-i:	84 m^2
Rapportdato:	12.12.2025 (Gyldig til 12.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	6	2	1

Supertakst

GNR: 23 BNR: 192 ANR: 140

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Storhammeren 31
5145 Fyllingsdalen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38402

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken	TG 3 pga dels ødelagt innredning i kraftig slitasje.
Våtrom: Bad	TG 3 pga utett slukløsning og manglende tilkomst til sluk for lekkasjevann utenfor dusjsonen.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken	TG 2 pga manglende mekanisk avtrekk.
Toalettrom	TG 2 pga svak ventilering og slitte fuger.
Avløpsrør	TG 2 pga alder.
Vannledninger	TG 2 pga alder og manglende tilgjengelig stoppekran.
Elektrisk	TG 2 pga alder og manglende dokumentasjon.
Varmtvannsbereder	TG 2 pga alder.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-IU grunnet manglende tilstrekkelig tilkomst for kontroll.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.12.2025

Rapportdato
12.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **André Pedersen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**

Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**




Profilbilde

Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Storhammeren 31, 5145 Fyllingsdalen**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**23**	Bruksnr:	**192**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**140**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1973** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade. Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad og toaletterom. Parkett på stue og kjøkken. Laminat på soverom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

VENTILASJON
Naturlig ventilasjon.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	84	84	0	0	11
Totalt m²	**84**	**84**	**0**	**0**	**11**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	84	84	0	- Entré/gang: 10,1 m² - Soverom 1: 11,5 m² - Toalettrom: 1,6 m² - Bad: 5,8 m² - Stue: 29,1 m² - Kjøkken: 10,4 m² - Soverom 2: 11,2 m² Takhøyde stue: 2,46m 4,3 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
Totalt m²	**84**	**84**	**0**		

Kommentar til arealberegning

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

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Eier opplyser at det disponeres ekstern bod. Denne var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Altan på 10,8 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Alminnelig bruksslitasje.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/altandør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Entrédør i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datert 1998	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Alminnelig slitasjegrad.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-IU
Grunnet mye innredning og løsøre har ikke etasjeskiller tilstrekkelig tilkomst for kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll bør utføres når forholdene ligger tilrette for dette.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-3
Innredninger har kraftig slitasje og renovering må påregnes (TG 3)	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Anbefaler riving og installering av ny innredning.	
Utbedringskostnader overflater og innredning	**50 000 - 150 000**

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen (TG 2)	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

6.5 Lovlighet

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

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	**TG-2**
Rommet har slitte fuger samt mangler tilstrekkelig ventilering etter dagens krav (TG 2)	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler rens av overflater, fuger og innredning.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

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

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer (TG 2)

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer (TG 2)
Stoppekran ble ikke påvist (TG 2)
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilkomst til stoppekran må påvises og markeres.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ikke opplyst om endringer.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
Størrelse	
100 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.	

6.12 Våtrom: Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3
Fliser på gulv- og veggflater. Inneholder: - Benkeskap med servant - Opplegg for vaskemaskin - Dusjhjørne Støpejernsluk uten klemring og synlig slukmansjett. Sluket er ikke tilstrekkelig fuktsikret. Ikke mulig å kontrollere fall tilstrekkelig på befaringsdagen grunnet mye løsøre på gulv. Dusjramme mot dusjsone hindrer direkte tilkomst til sluk for evt lekkasjevann utenfor dusjsonen. Eier mener at badet va oppusset rundt 2014. Ut fra vår vurdering (fliser/interiør) og alder på bereder mener vi det er mer sannsynlig at badet er fra 2004. TG 3 pga utett slukløsning og manglende tilkomst til sluk for lekkasjevann utenfor dusjsonen.	
Anbefalte tiltak	
Anbefaler renovering av badet grunnet alder og registrerte avvik. Som midlertidig tiltak anbefales det montere dusjkabinett for mindre belastning fra fritt vann på gulv- og veggflater.	
Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

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
9. des. 2025

Oppdragsnummer
19-0361/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Storhammeren 31, 5145 FYLLINGSDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
André Pedersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juli 2014

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0000943446
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?
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?
Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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.

Ja

Beskriv: Det har vært skjeggkre i hele borettslaget i alle blokk i 2025. Men her har fagfolk vært og sprayet hele leiligheten. Ikke merket noe etter det, men har heller ikke sett noe i min eiertid.

---

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?

Ja

Beskriv: Oppvaskmaskin på kjøkkenet funker ikke. Viften på kjøkkenet er ikke koblet til. Jeg vet ikke hvorfor den ikke er koblet til.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmannen i 2025.

---

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?

Nei

---

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: Styret har vedtatt å øke felleskostnader med 5% fra 01.01.2026. I tillegg øker innbetaling med kr 60 pr mnd.

---

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: 19-0361/25

enova

Energiattest



Adresse **Storhammeren 31, 5145 FYLLINGSDALEN**	
Dato for energimerking **23.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285730**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139739019**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **192**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0205**



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 **1973**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **10**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **236,90 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **228,13 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 163 kWh**



Storhammeren 31, 5145 FYLLINGSDALEN

Detaljering

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



Storhammeren 31, 5145 FYLLINGSDALEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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

Storhammeren 31

Nabolaget Storhammeren - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Seljedalen skole (1-7 kl.) 210 elever, 16 klasser	8 min 0.5 km
Løvås Oppveksttun - skole (1-7... 243 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 253 elever, 18 klasser	6 min 2.7 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	13 min 1.1 km
Fyllingsdalen videregående sko... 588 elever, 28 klasser	7 min 3 km
Amalie Skram videregående skol... 1000 elever	9 min 5.5 km

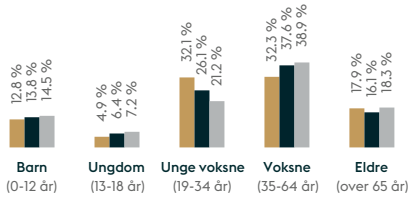
Offentlig transport

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

Barnehager

Lekeklossen Storhammaren barne... 20 barn	3 min 0.2 km
Betanien barnehage (0-5 år) 47 barn	5 min 0.4 km
Seljedalen barnehage (1-5 år) 58 barn	11 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Storhammeren	1 124	567
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Storhammeren ballbinge	4 min
Sælensminde ballbane	4 min
MOVA Fyllingsdalen	11 min
SKY Fitness Fyllingsdalen	23 min

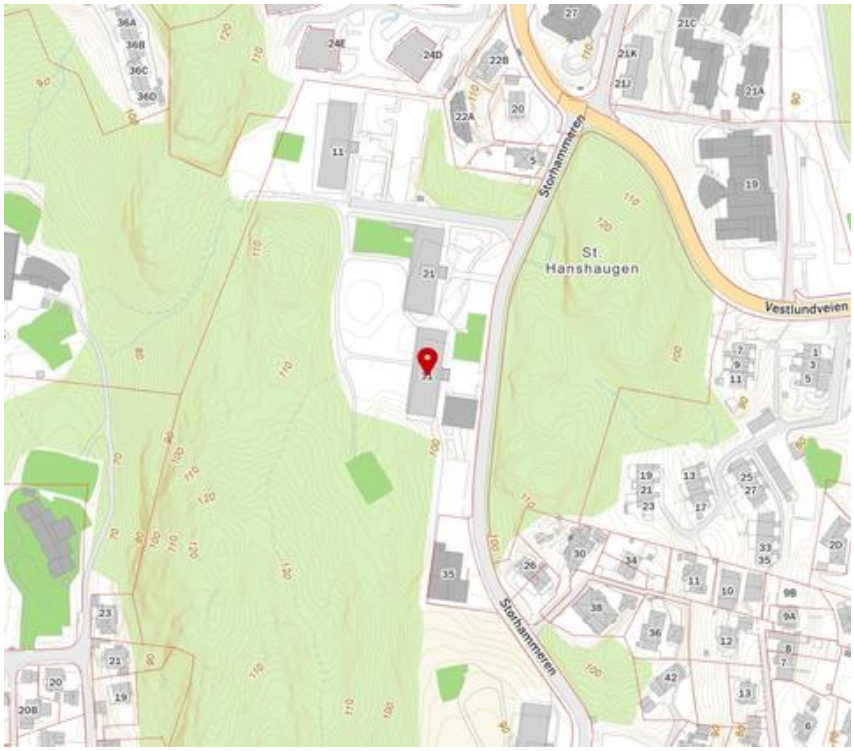
«Jeg bor her, og det er sentralt i Bergen sentrum og Oasen bydelssenter samtidig som det er gode turmuligheter! Barnevennlig!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

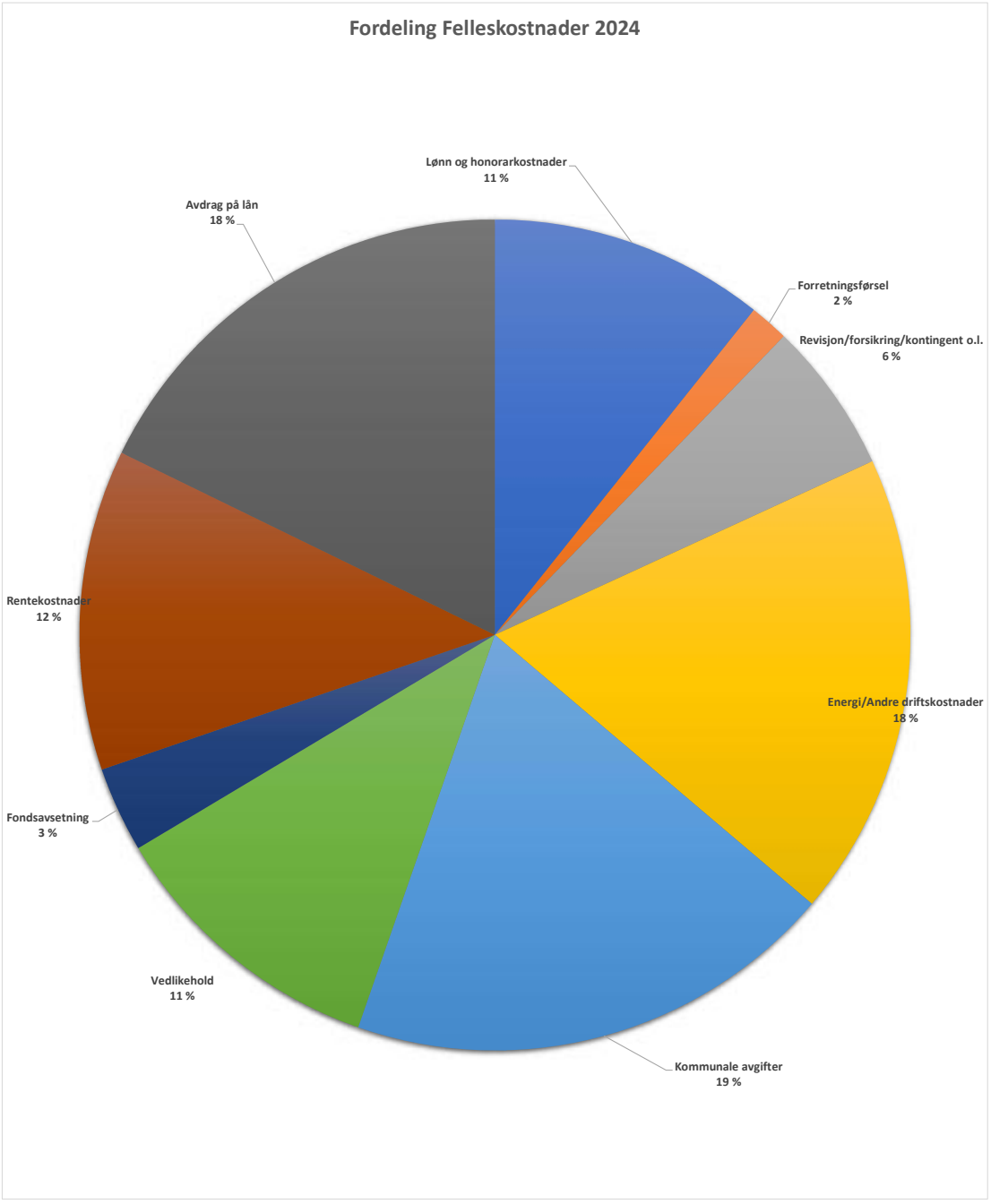
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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 2025

49 Vestlund Borettslag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Innkalling til
Generalforsamling
Vestlund Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Vestlund Borettslag

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

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

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

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

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

06.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. De siste årene har styrehonoraret blitt økt med bakgrunn i konsumprisindeksen. I tillegg er styret utvidet med et medlem siden forrige styreperiode som følge av at Vestbo avsluttet ordningen med oppnevnt styremedlem hvor da det oppnevnte styremedlemmet var honorert via Vestbo. Fra forrige generalforsamling har konsumprisindeksen vært 2,7 %.

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

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

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

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

5.2 Valg av varamedlemmer

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

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

5.4 Valg av valgkomité

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

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

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

7. Saker

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

7.1 Overvåkning/sikkerhet i boder og kjellere

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

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

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

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

7.2 Brannvarsling

Cathrine Langfjell Torsvik har meldt inn følgende sak til generalforsamlingen:

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

Styrets innstilling:

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

7.3 Solskjermingsløsning

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

Styrets innstilling:

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

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

7.4 Orientering fra arbeidsgruppen vedørende bruk av arealer i borettslaget

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

Kim-Andre Stene - blokk 11

Tatjana Havneraas - blokk 21

Eirin Aga - blokk 31

Vivian Thomsen Johannessen - blokk 41

Roy Hovden - blokk 51

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

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

7.5 Orientering om prosjekt knyttet til oppgradering av borettslagets fasade

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

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

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

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

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

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 2024 for Vestlund Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse Storhammaren 21, 5145 Fyllingsdalen.

Styrets arbeid

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

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

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

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

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

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

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

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

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

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

Internkontroll / HMS

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

I foregående år er følgende utført:

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

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

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

Det er siste år registrert 3 skadesaker. Disse skyldes i hovedsak lekkasje.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling torsdag 30.05.2024 bestått av:

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

Valgkomiteen har bestått av:

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

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.04.2025

49 Vestlund Borettslag RESULTATREGNSKAP 2024

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

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	30 600	30 600
Overkursfond	4	1 118 065	1 118 065
Sum innskutt egenkapital		**1 148 665**	**1 148 665**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-10 646 529	-16 998 173
Sum opptjent egenkapital		**-10 646 529**	**-16 998 173**
Sum egenkapital	**4**	**-9 497 864**	**-15 849 508**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	14 261 315	17 097 031
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	42 955 902	27 396 622
Borettsinnskudd	6	10 464 300	10 464 300
Sum langsiktig gjeld:		**67 681 517**	**54 957 953**
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		0	4 960 414
Leverandørgjeld		1 564 893	461 085
Skyldig off. myndigheter		109 689	83 460
Annen kortsiktig gjeld		210 156	206 485
Sum kortsiktig gjeld		**1 884 738**	**5 711 444**
Sum gjeld:		**69 566 255**	**60 669 398**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**60 068 391**	**44 819 890**

Sted:_____, dato:_____

Ole Petter Sæbø Styreleder	Tove Wolf Styremedlem	Stela Matthiesen Styremedlem
Viggo Sogn Styremedlem	Svein Erik Mjeldheim Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

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

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

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

	Infoskjerm etc	Fiber til garasje	Bygg inkl. tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	133 925	0	42 353 793
Årets tilgang :	0	109 375	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	133 925	109 375	42 353 793
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	46 874	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	87 051	109 375	42 353 793
Årets avskrivninger :	26 785	0	0
Anskaffelsesår :	2023	2024	1975
Antatt levetid i år :	5		

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

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

Note 4 - Egenkapital

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

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

Note 5 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

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

Note 7 - Andre inntekter

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

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

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

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

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

Note 9 - Andre Driftskostnader

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

Note 10 - Vedlikehold

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

Resultat og balanse med noter for Vestlund Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vestlund Borettslag

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

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 Vestlund Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 4ZGTX-6AYQA-KBFIG-R5KV5-5C3IP-B05PD

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, 9. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 4ZGTX-6AYQA-KBFIG-RSKV5-5C3JP-B05PD

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-09 12:58:02 UTC

bankID

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

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

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

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

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

Innstilling fra valgkomiteen i Vestlund borettslag til generalforsamling 2025

Om valgkomiteen

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

Styret

Styret bestod etter fjorårets generalforsamling av:

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

På generalforsamlingen skal det velges:

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

Kommentar:

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

Innstilling:

• Medlem	Tove Wolf	Velges for to år
• Medlem	Inger-Lise O. H. Sæle	Velges for to år
• 1. vara	Arne Toivo Fjose	Velges for ett år
• 2. vara	Anneli Egesund	Velges for ett år

Representanter til Vestbo sin generalforsamling

På generalforsamlingen skal det velges:

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

Kommentar:
Det naturlige er å velge det nye styret som representanter, utenom Sæle som er eksternt styremedlem. Det anses ikke nødvendig å velge flere enn to vararepresentanter.

Innstilling:

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

Valgkomité

På generalforsamlingen skal det velges:

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

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

Innstilling:

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

Forslag til Solskjermingsløsning Vestlund Borettslag.

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

Screens \ Zip Screens er solskjerming med fleksibel motering tett på fasaden rundt aktuelle vinduer og \ eller dører.
De er robuste og tåler vestlandsværet, er fleksible i monteringsmetode og har gode muligheter til å tilpasse farger på både selve Zip Screen og monteringsbeslagene til farger som matcher eller kler fasaden.

Ønsker en avklaring om dette er en løsning som kan tillates i bruk og være i henhold til dagens regler om fasadeendringer.
Installasjon av slike screens vil kunne betydelig redusere varmen som kommer inn i blokken på solrike dager og bidra til mildere inneklima for beboere som ønsker det.

Eksempler på hvordan løsningen ser ut på forskjellige bygg:

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






27A-D





Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

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

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 47

Antall fremlagte fullmakter: 8

Hvilket utgjorde 55 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Inger-Lise Oen Hellesund Sæle valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble møteleder, Inger-Lise Oen Hellesund Sæle, valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Svein Johannesen valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble Thor Sundal og Laila Johannessen valgt.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 var vedlagt innkallingen og ble gjennomgått i møtet. Det ble gitt anledning til å stille spørsmål.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

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

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. De siste årene har styrehonoraret blitt økt med bakgrunn i konsumprisindeksen. I tillegg er styret utvidet med et medlem siden forrige styreperiode som følge av at Vestbo avsluttet ordningen med oppnevnt styremedlem hvor da det oppnevnte styremedlemmet var honorert via Vestbo. Fra forrige generalforsamling har konsumprisindeksen vært 2,7 %.

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

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

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

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

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

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

5.2 Valg av varamedlemmer

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

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

Vedtak:
Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

1.vara: Arne Toivo Fjose

2.vara: Anneli Egesund

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Ole Petter Sæbø styreleder valgt for 2 år i 2024

Stela P. Mathiesen styremedlem valgt for 2 år i 2024

Viggo Sogn styremedlem valgt for 2 år i 2024

Tove Wolf styremedlem valgt for 2 år i 2025

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

Arne Toivo Fjose varamedlem valgt for 1 år i 2025

Anneli Egesund varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.4 Valg av valgkomité

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

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Håvard G. Frøysa

Chaitanya Eddula

Svein Erik Mjeldheim

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

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

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

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

7. Saker

7.1 Overvåkning/sikkerhet i boder og kjellere

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

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

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

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

Vedtak:

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

7.2 Brannvarsling

Cathrine Langfjell Torsvik har meldt inn følgende sak til generalforsamlingen:

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

Styrets innstilling:

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

Vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

7.3 Solskjermingsløsning

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

Styrets innstilling:

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

Vedtak:

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

7.4 Orientering fra arbeidsgruppen vedørende bruk av arealer i borettslaget

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

Kim-Andre Stene - blokk 11

Tatjana Havneraas - blokk 21

Eirin Aga - blokk 31

Vivian Thomsen Johannessen - blokk 41

Roy Hovden - blokk 51

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

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

Vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

7.5 Orientering om prosjekt knyttet til oppgradering av borettslagets fasade

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

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

Vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

Protokoll for Vestlund Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Vedtekter

for Vestlund Borettslag, org nr. 953 607 786,

tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
VESTLUND BORETTSLAG er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,- – kroner etthundre -.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av 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. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som synlige rør (ikke innbygget i tak/gulv/vegg), ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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.

1(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen**.**

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Valgkomité
Valgkomiteen velges av generalforsamlingen. Komiteen består av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Valgbare er andelseiere i Vestlund Borettslag, samt ektefelle, barn eller samboer av andelseier, som har fullmakt av andelseier, og som har fast adresse i borettslaget. Ved fraflytting fra borettslaget må verv opphøre. Styrets medlemmer er ikke valgbare.
Valgkomiteens oppgave er å forberede valgene for generalforsamlingen. Komiteens mandat godkjennes av styret.

Alle innkomne forslag på kandidater til verv, som er sendt valgkomiteen i tråd med bestemmelsene, sendes generalforsamlingen sammen med sakslisten og øvrige saksdokumenter. Valgkomiteens innstilling skal fremgå tydelig av saksdokumentet og skal inneholde valgkomiteens forslag til kandidater til ulike verv. Øvrige innkomne forslag skal settes opp i alfabetisk rekkefølge.
Valgkomiteens funksjonstid er ett år. Komiteen konstituerer seg selv.

8-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning**.**

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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.

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

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

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 23/192/0/0
Utlistet 04. desember 2025

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258968067	Grunneiendom	0	Ja	88 933,8 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11900001	31	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 178, SELJEDALEN	3	190230006
11340000	30	FYLLINGSDALEN. HOVEDÅREN TJØNNEN - LAUVÅSEN, REGULERINGSENDRING	3	-
11880000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL B OG VEI 930	3	-
7500000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 19-222, SELJEDALEN	3	190510850
60330000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 222, VESTLUNDVEIEN 22 D, VESTLUND PARK	3	200707407
11520000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII	3	-
71120000	35	Fyllingsdalen. Gnr 25 bnr 230 mfl., Vestlundveien	1	202220725
11430000	30	FYLLINGSDALEN. FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER, FRIAREALER M.V., SKOLETOMTER, KIRKE	3	-
62030000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22 MFL., KOLLEKTIVFELT OG SYKKELFRAMFØRING LANGS DEL AV HJALMAR BRANTINGS VEI OG FYLLINGSDALSVEIEN	5	201121008
18220000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 172, 222 OG 301, DAG HAMMARSKJÖLDS VEI 1	3	200411565
11860100	30	FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 341, VESTLUNDVEIEN 23, STIFT. BETANIEN PSYKIATRIBYGG	3	200107732
11860000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL H	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 04. desember 2025

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.

BERGEN KOMMUNE

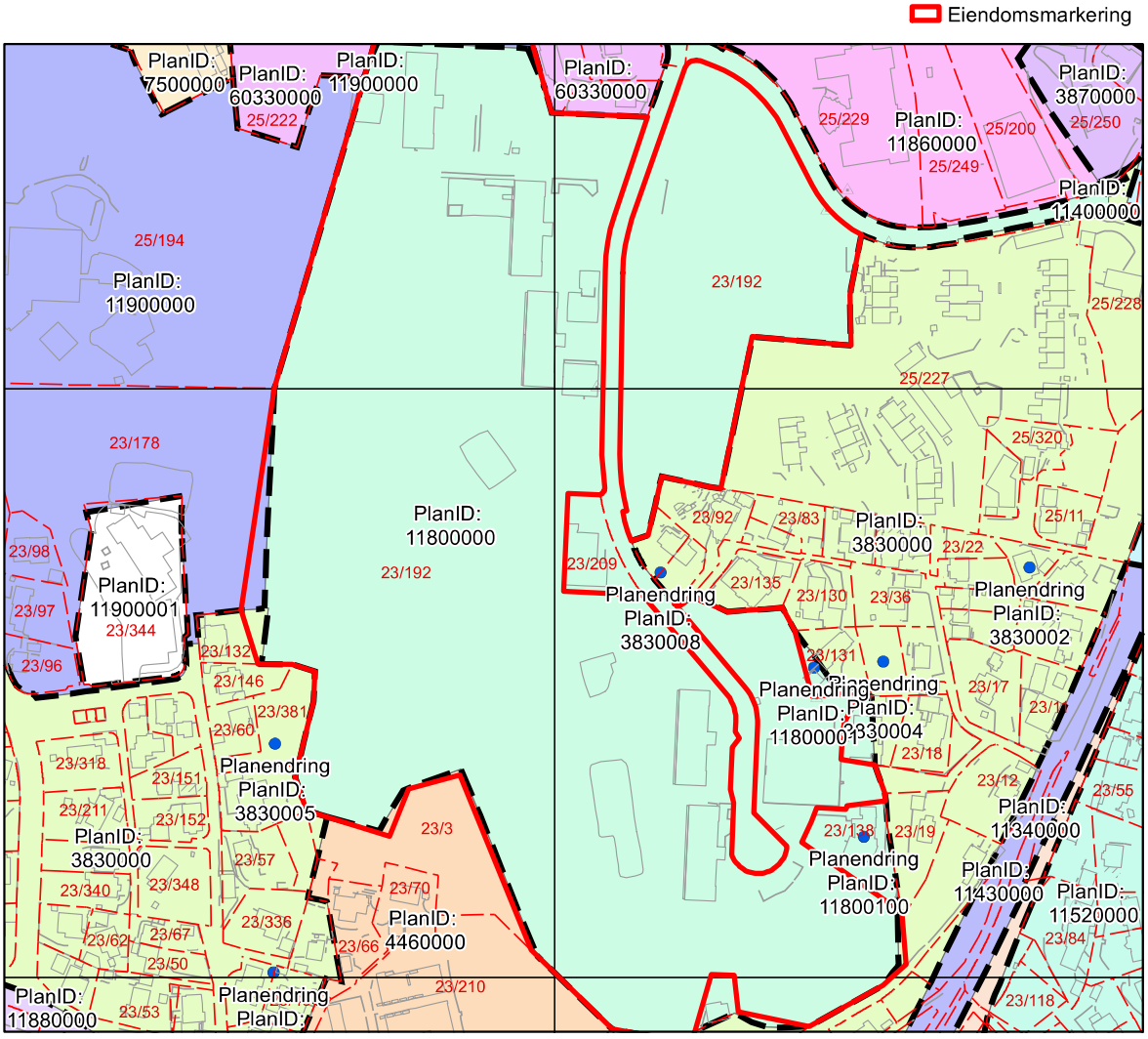
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/192/0/0
Dato: 04.12.2025 Adresse: Storhammeren 31 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
11800000, 11900000, 3830000, 4460000, 60330000



BERGEN KOMMUNE

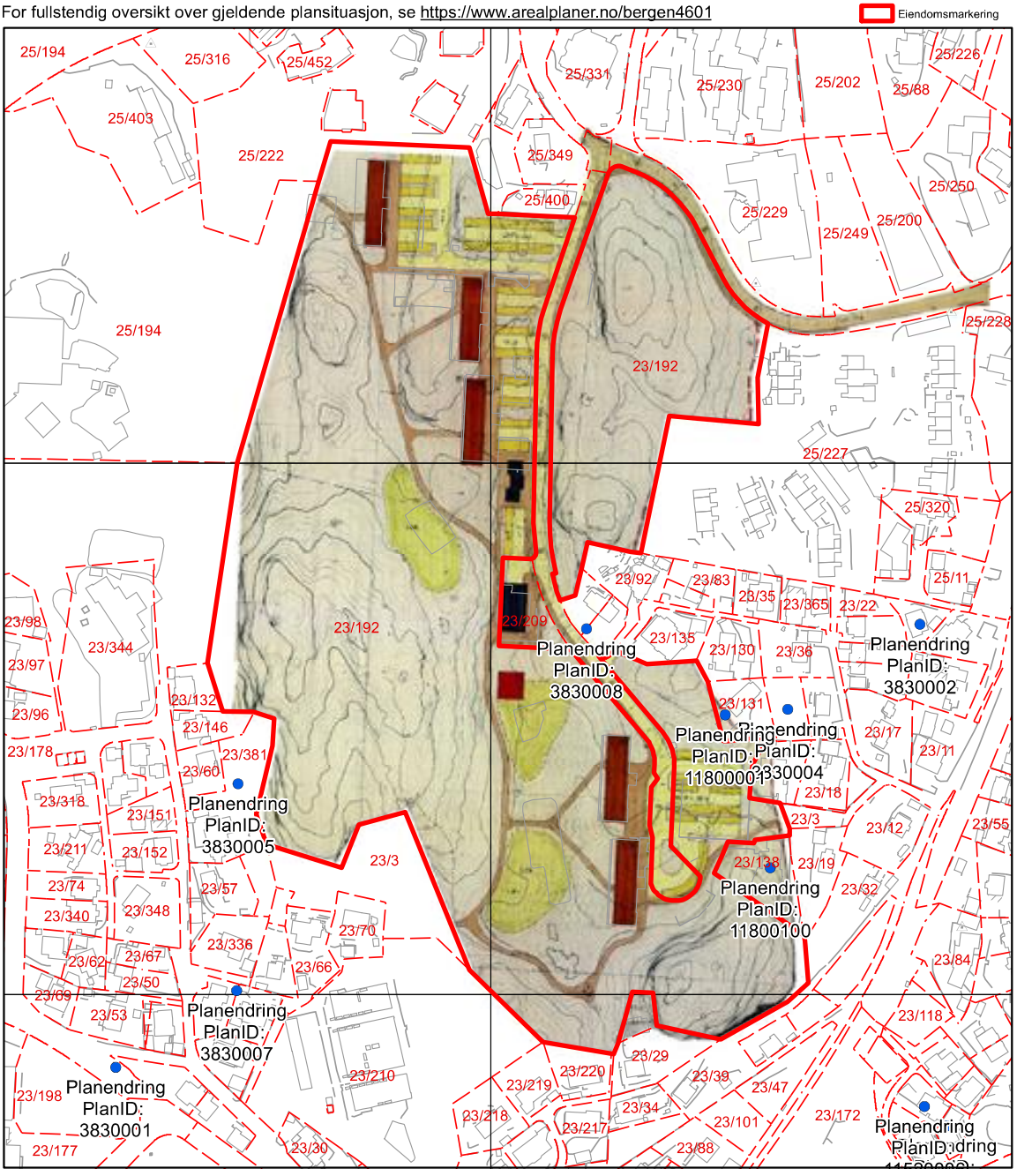
Reguleringsplan på grunnen

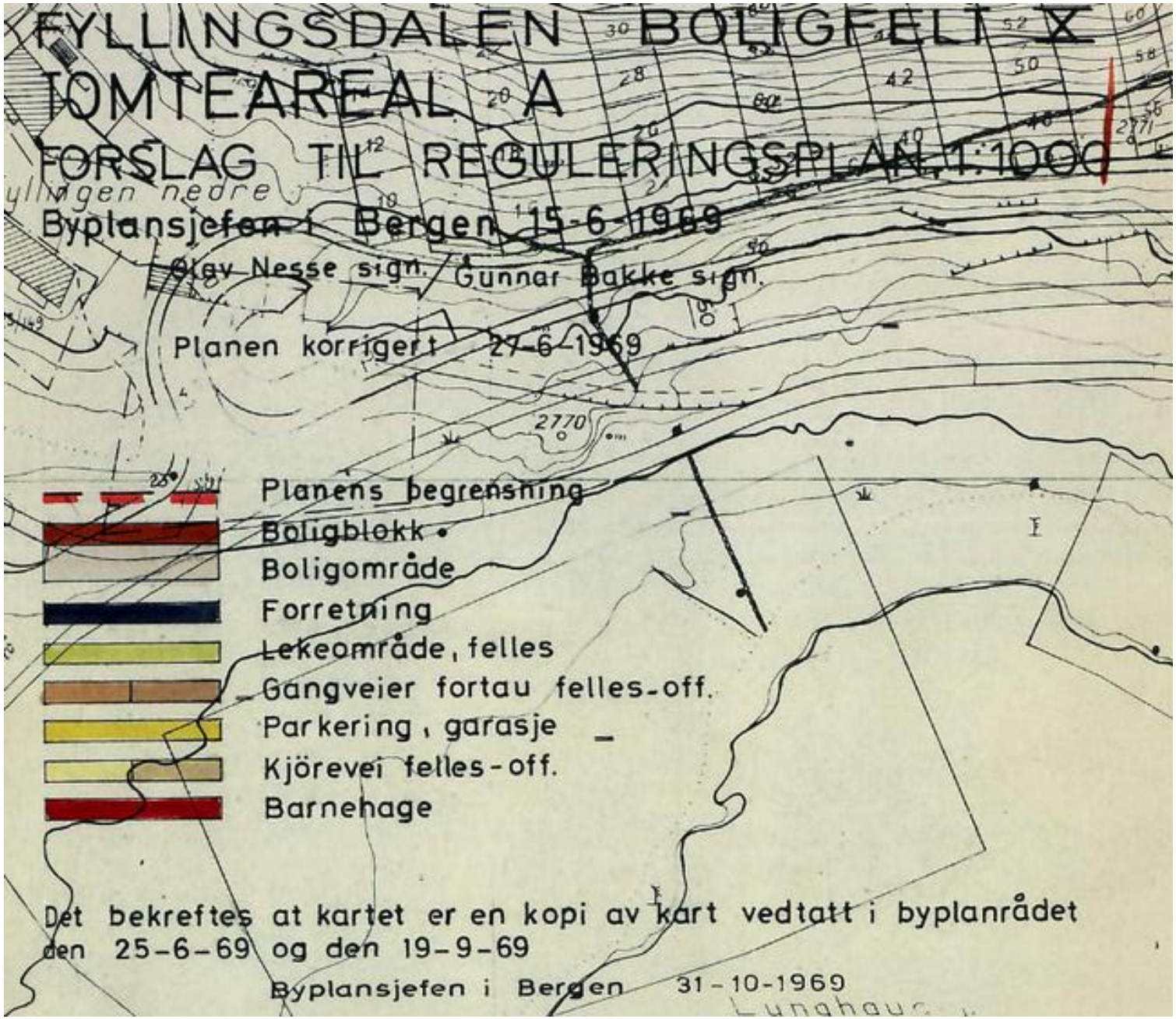
Arealplan-ID: 11800000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/192/0/0
Dato: 04.12.2025 Adresse: Storhammeren 31 m.fl.

N

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

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




FYLLINGSDALEN BOLIGFELT X
TOMTEAREAL A
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN 1:1000
Byplansjefen i Bergen 15-6-1969
Olav Nesse sign. / Gunnar Bakke sign.
Planen korrigert 27-6-1969
Planens begrensning
Boligblokk
Boligområde
Forretning
Lekeområde, felles
Gangveier fortau felles-off.
Parkering, garasje
Kjörevei felles-off.
Barnehage
Det bekreftes at kartet er en kopi av kart vedtatt i byplanrådet den 25-6-69 og den 19-9-69
Byplansjefen i Bergen 31-10-1969

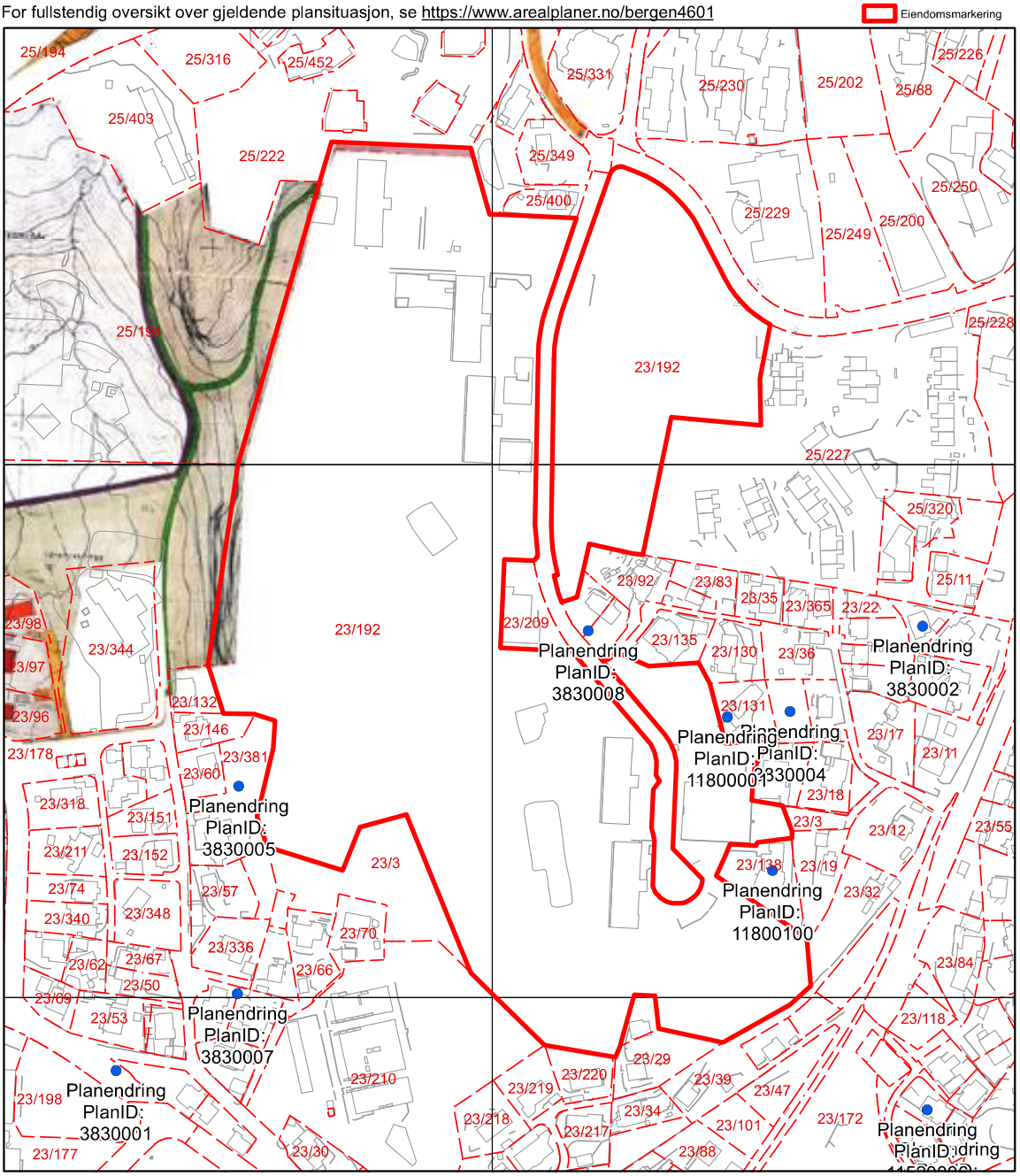
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11900000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/192/0/0
Dato: 04.12.2025 Adresse: Storhammeren 31 m.fl.

N

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



FYLLINGSDALEN BOLIGFELT X.
TOMTEAREAL F.

Forslag til reguleringsplan.

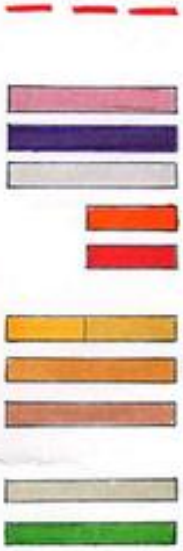
m = 1 : 1000

N

Byplansjefen i Bergen 10-7 ~~1970~~

Olav Nesse sign.

Fylkesm. i Bergen og Hordaland
1 0 AUG. 1971
Utbyggingsavdelinga



Planens begrensningslinje.

Byggeområde :
- institusjoner
- skole
- boliger
- Frittliggende småhus
- Nåv. hus som beholdes

Trafikkområde :
- Veier off./felles.
- Parkering/garasje/felles.
- Fortau/gangvei off.

Friområde :
- Friareal off.
- Turveier.

KOMM. DEP. TET.
0867 | 9.6.71
PL.

Fylkesm. i Bergen og Hordaland
1 4 MAI 1971
Utbyggingsavdelinga

Korreksjoner 15-12 1970.

Fd. 18b/26.

Det bekreftes at planen er i samsvar med byplanrådets vedtak av 13-11-70 og 18-12-70

Byplansjefen i Bergen 1. mars 1971

Olav Nesse.

R.L.190

Bilag 2

BERGEN KOMMUNE

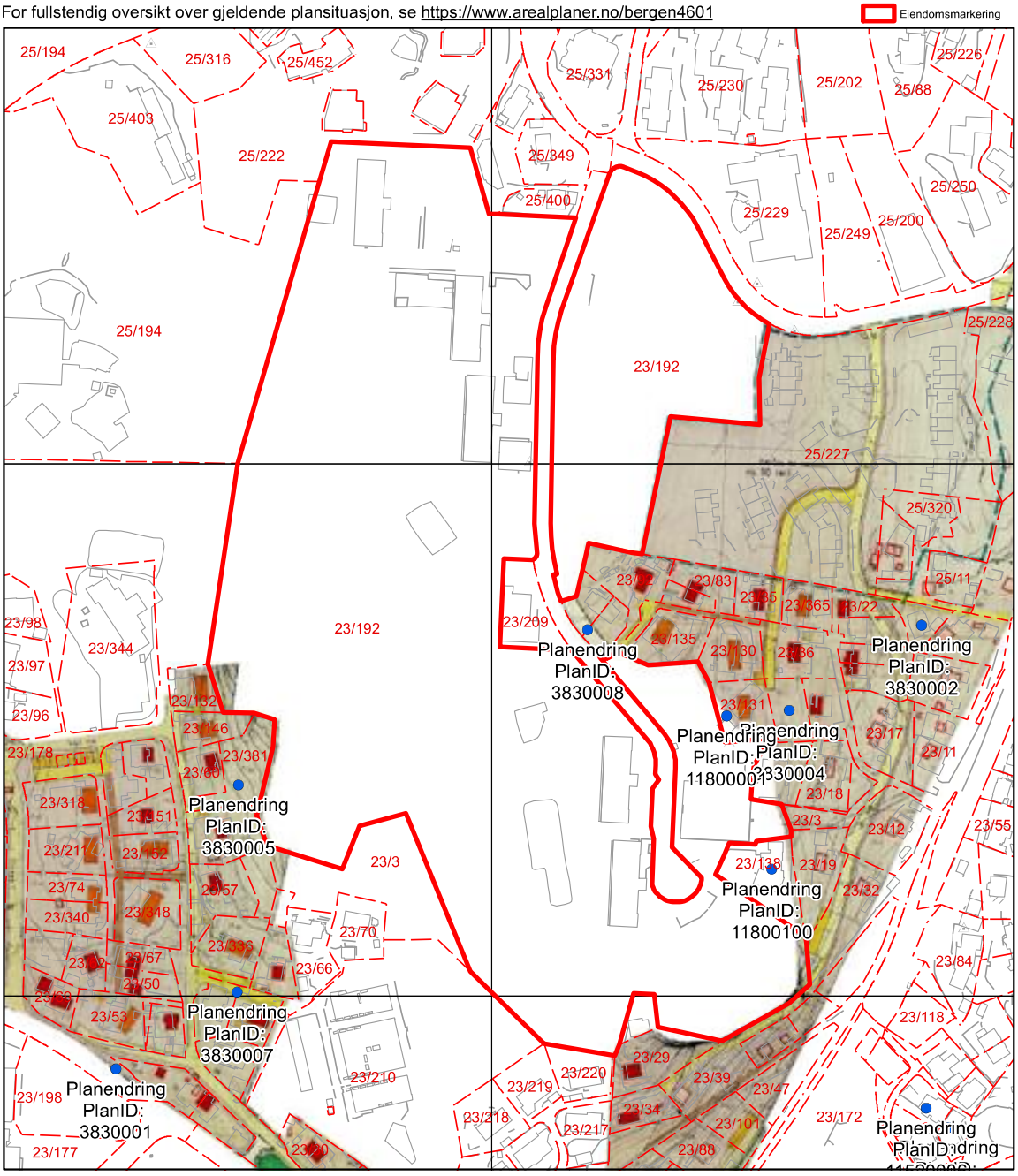
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3830000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/192/0/0
Dato: 04.12.2025 Adresse: Storhammeren 31 m.fl.

N

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

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



FYLLINGSDALEN BOLIGFELT X
TOMTEAREAL GI-GII og FI

Forslag til reguleringsplan
M=1:1000

Byplansjefen i Bergen 18-8 1969

Olav Nesse sign Thor Möglestue sign.

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

Olav Nesse sign.

Planens begrensningslinje

Byggeområder:
Byggeområde for boliger
Tomteareal for rekkehus ca. 30 leil.

Frittliggende småhus
Nåværende bolighus som beholdes

Trafikkområde:
Veier off/felles
Parkering/garasje/felles
Fortau/gangvei off/felles

Friområde:
Friareal off.
Turveier

Byggelinje
Eiend. med protest
Eks. bebyggelse som bortreguleres

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

Byplansjefen i Bergen

Korrigert 29 jan 1973

Byutviklingssekssjonen Reg. avd.

0762 PL 29.3.73

Fylkesmannen i Nordaland 22 FEB. 1973

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN REGH. AVD.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

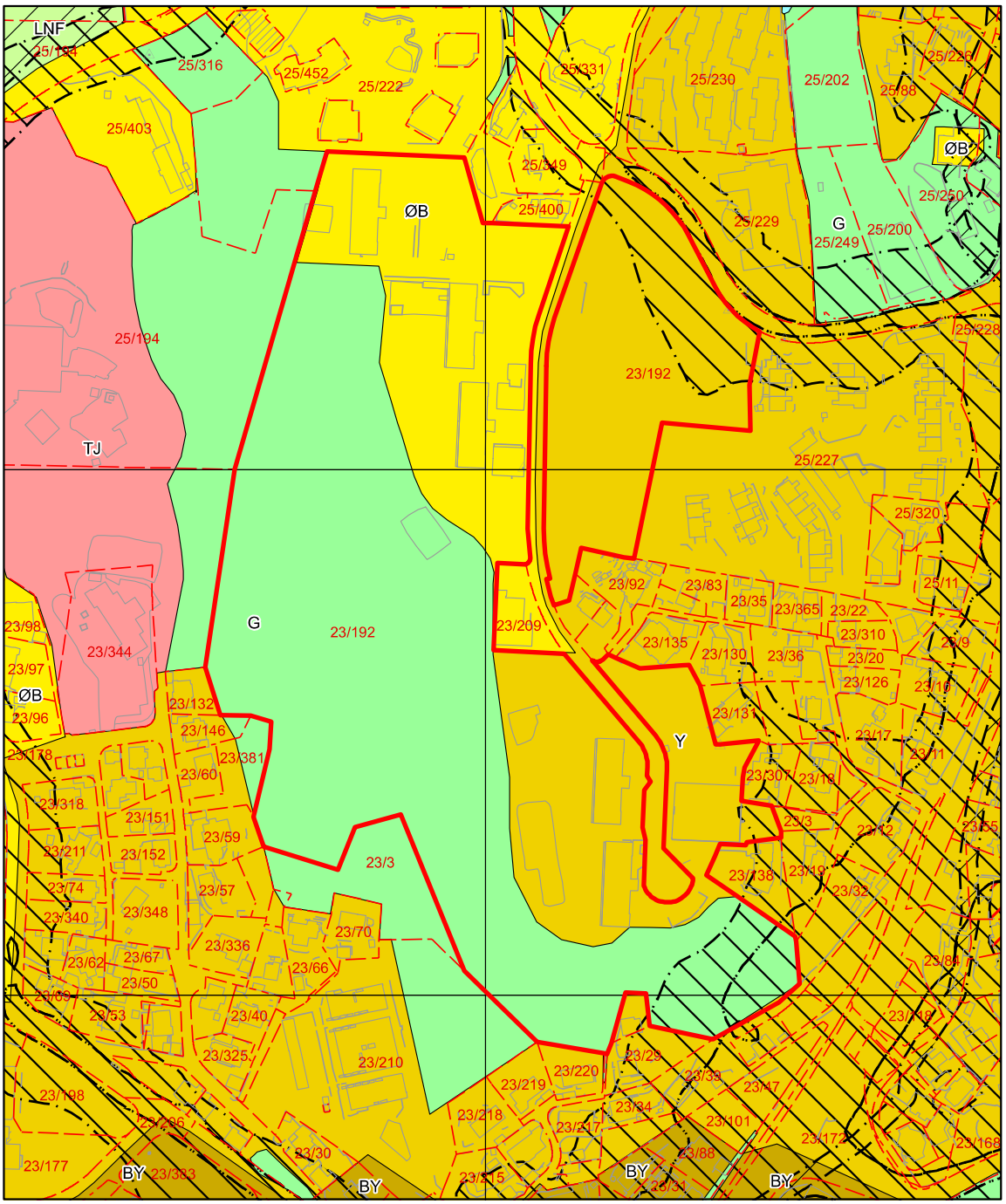
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 04.12.2025

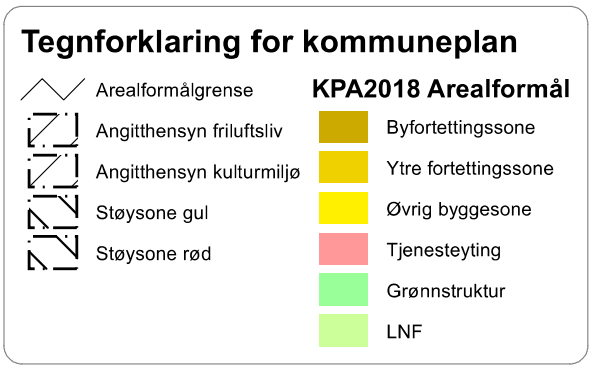
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 23/192/0/0
Adresse: Storhammeren 31 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (2)



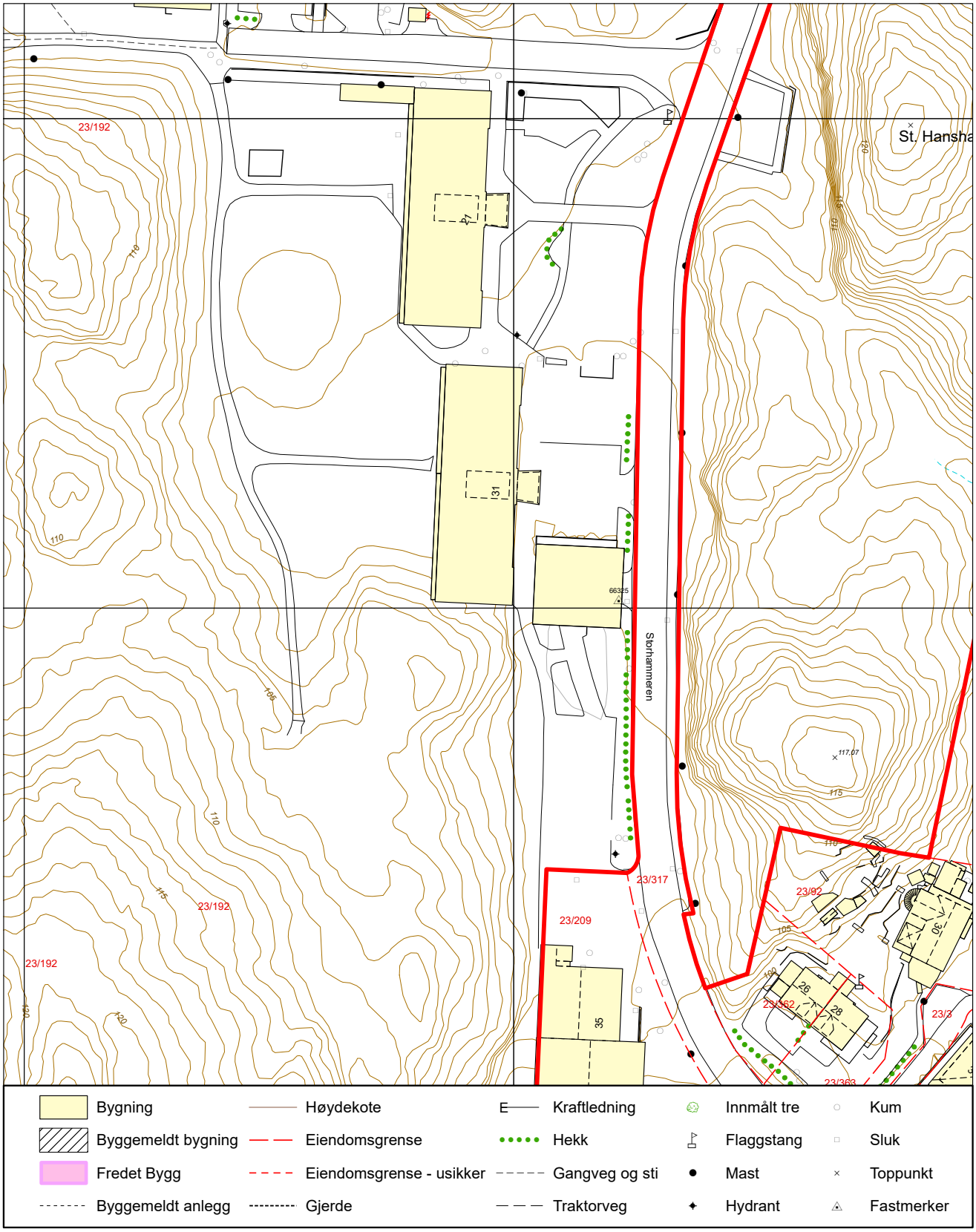

Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn friluftsliv
Angitthensyn kulturmiljø
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Øvrig byggesone
Tjenesteyting
Grønnstruktur
LNF

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 04.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/192/0/0
Adresse: Storhammeren 31 m.fl.



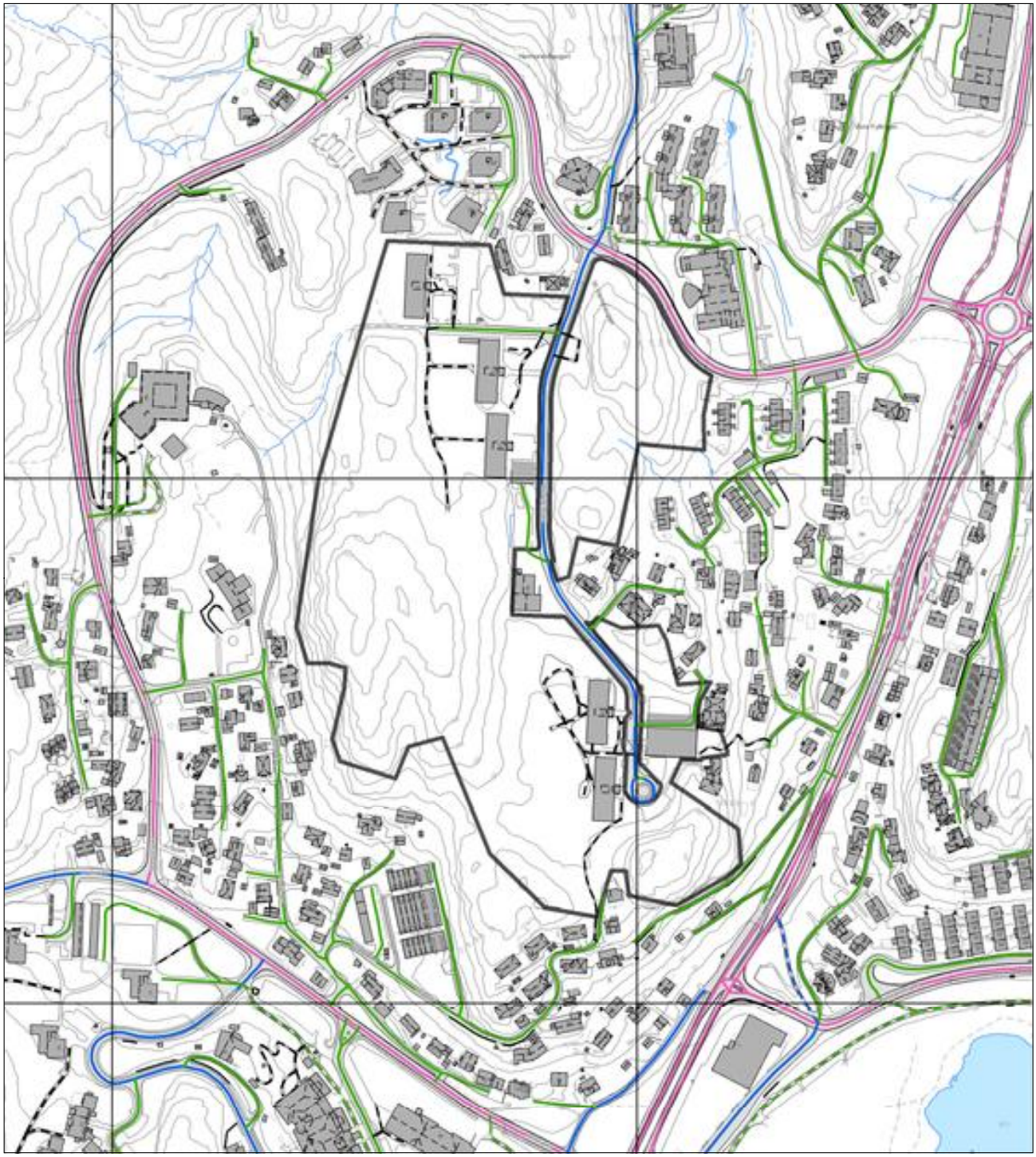
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:4000
Dato: 04.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/192/0/0
Adresse: Storhammeren 31, 5145 FYLLINGSDALEN

N



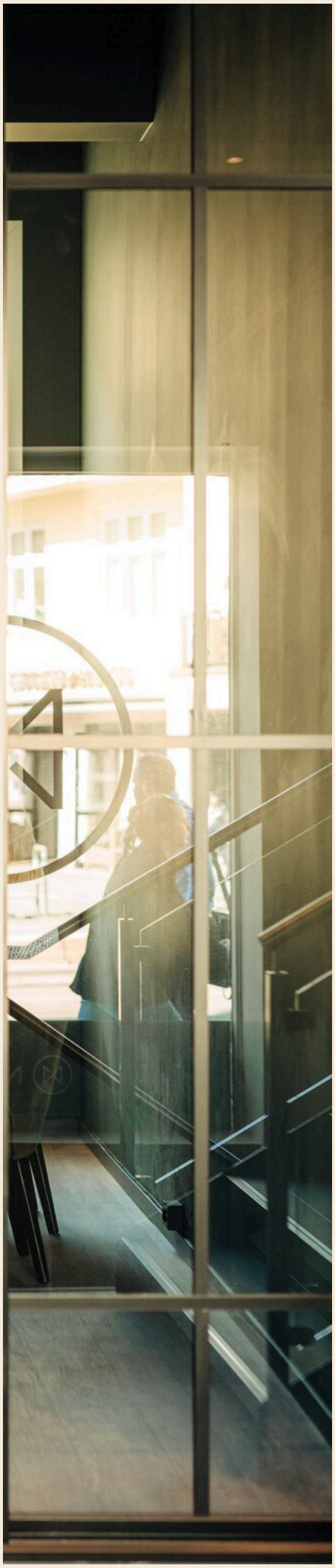
Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0361/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Storhammeren 31 5145 FYLLINGSDALEN
Matrikkel: Gnr 23, bnr 192 (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:

Kajin Hashim

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF /
Partner
Nordvik Bergen
k.hashim@nordvikbolig.no
944 94 851