



*VILHELM BJERKNES' VEI
LANDÅS / SLETTEN*



*VILHELM BJERKNES' VEI 14A
LANDÅS / SLETTEN SENTER*

INNHOOLD

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmeglere
26	Plantegning
34	Området
35	Økonomi
36	Om Borettslaget
36	Offentlige forhold
39	Øvrige kjøpsforhold
41	Megler
43	Vedlegg
44	Takst
68	Egenerklæring
72	Vedtekter
81	Energiattest
89	Forretningsførerinfo
118	Kommunalinformasjon



VILHELM BJERKNES' VEI 14A LANDÅS / SLETTEN

W Eiendomsmegling Bergen Sentrum ved Victoria Giske og Benjamin Bødtker har gleden av å presentere Vilhelm Bjerknes vei 14A.

Finn frem arbeidsklærne, verktøyet og kreativiteten - denne leiligheten er klar for å ta farvel med 70-tallet, og ønsker 2024 hjertelig velkommen!

Følgende er verdt å fremheve:

- Leilighet med stort potensialet - skap ditt drømmehjem!
- 45 sekunder ned til bybane, buss og Sletten Senter
- Lys og luftig følelse oppe i 6. etasje
- Vestvendt og solrik balkong på 9 kvm
- Trappefri tilkomst, heis i blokken
- Vakker utsikt både mot Løvstakken og Ulriken
- Massevis av flotte turmuligheter i øyeblikkelig nærhet
- 15 min. med bybane inn til byen, og 30 min. til Flesland

Velkommen til en trivelig visning - husk påmelding :)





FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

2.790.000,-

Fellesgjeld

41.474,-

Totalpris

2.841.326,-

BRA-i

75 m²

BRA

77 m²

Antall soverom

2

Eierform

Andel

Byggeår

1963

Etasje

6

Felleskostnader

5.782,-

Energimerking



Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, festeavgift, sentralvarme, nedbetaling renter / avdrag andel fellesgjeld, kabel-TV og internett, dugnad og diverse drift / vedlikehold av fellesarealer / utvendig bygningsmasse.

DIGITAL SALGSOPPGAVE

Bruk din mobiltelefon for å få tilgang til komplett salgsoppgave med vedlegg som tilstandsrapport, egenerklæringsskjema o.l.

Åpne Kamera-appen på telefonen din og hold over QR-koden.
Android-enheter vil i noen tilfeller kreve at du laster ned en dedikert QR-leser.



Dersom din mobiltelefon mot formodning ikke støtter denne funksjonen kan du få tilgang til informasjonen ved å gå inn på www.weiendomsmegling.no/eiendom/6012724

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

EIENDOMSMEGLERE



EIENDOMSMEGLER

Victoria Giske

Eiendomsmegler MNEF
vg@wmegling.no

45 46 58 30



EIENDOMSMEGLER

Benjamin Bødtker

Partner / Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
benjamin@wmegling.no

986 86 586





W Eiendomsmevling || Detaljer





Brett opp ermene, finn fram verktøy og arbeidslyst og skap din egen drømmeleilighet!



Radiatorovn i stuen som varmer opp leiligheten.



Dette rommet har de siste årene blitt brukt som spisestue, men er opprinnelig et soverom - og kan enkelt tilbakeføres til det.



Nydelig utsikt ut mot Tveitevannet og videre til Løvstakken.



W Eiendomsmegling | Detaljer



Stort soverom på 13 kvm, med god plass til en stor dobbeltseng, nattbord og ønsket møblement.



Soverommet inneholder allerede en eldre, innbygd garderobe, i tillegg til et lite "walk-in".



Romslig kjøkken som er modent for oppgradering.



Tegn ditt eget drømmekjøkken, og få det akkurat slik du ønsker og behøver.



W Eiendomsmegling || Kjøkken og bod



Velkommen hjem! Ytterklærne kan du henge fra deg i den innebygde garderoben i gangen.



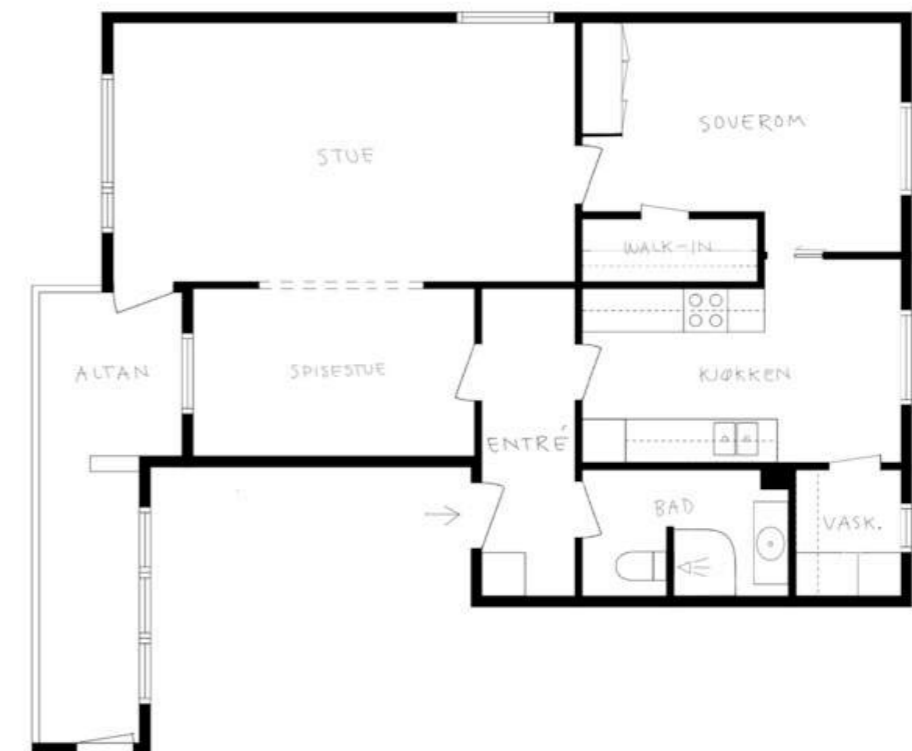
Badet er eldre standard, og vil kreve oppussing for å møte dagens krav til standard.



Vestvendt, solrik balkong på 9 kvm.



PLANTEGNING



BARK
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

ALTERNATIV
PLANLØSNINGBARK
FOTO

TEIENINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN. AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

W | Alternativ planløsning

ALTERNATIV
PLANLØSNINGBARK
FOTO

TEIENINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN. AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

W | Alternativ planløsning

NYTTIG INFORMASJON

KORT OM EIENDOMMEN

W Eiendomsmedling Bergen Sentrum ved Victoria Giske og Benjamin Bødtker har gleden av å presentere Vilhelm Bjerknes vei 14A.

Finn frem arbeidsklærne, verktøyet og kreativiteten - denne leiligheten er klar for å ta farvel med 70-tallet, og ønsker 2024 hjertelig velkommen!

Følgende er verdt å fremheve:

- Leilighet med stort potensialet - skap ditt drømmehjem!
- 45 sekunder ned til bybane, buss og Sletten Senter
- Lys og luftig følelse oppe i 6. etasje
- Vestvendt og solrik balkong på 9 kvm
- Trappefri tilkomst, heis i blokken
- Vakker utsikt både mot Løvstakken og Ulriken
- Massevis av flotte turmuligheter i øyeblikkelig nærhet
- 15 min. med bybane inn til byen, og 30 min. til Flesland

Velkommen til en trivelig visning - husk påmelding :)

ADRESSE

Vilhelm Bjerknes' vei 14A

EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 160, BNR 902, andelsnr. 25
Org. Nr.: 947880497 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

EIERFORM

Andel

SELGER

Harald Soltvedt Nyhammer

DØDSBO

Boligen selges i forbindelse med skifte av et dødsbo. Selger har selv ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset med kunnskap om boligen. Interessenter oppfordres derfor til å besiktige boligen med fagkyndig.

AREAL OG INNHOLD

BRA-i: 75 m²
BRA: 77 m²
BRA-e: 2 m²
TBA: 9 m²

Primærrom

6. etg. BRA-i: ca. 70 m².

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940:2023.

Areal og fordeling pr. etasje:

6. etg: 75 kvm BRA-i / 77 kvm BRA
U-etg: 2 kvm BRA-e

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

6. etg:

- Entré/gang (5,4 kvm)
- Bad (4,5 kvm)
- Soverom (13 kvm)
- Soverom 2 (9,2 kvm)
- Kjøkken (11,6 kvm)
- Stue (23,4 kvm)
- Bod (2,8 kvm)
- Kott (2,5 kvm)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9 kvm

I tillegg disponerer boligen en ekstern bod i fellesareal på ca. 1,7 kvm (BRA-e). Bod er merket nr. 25. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne boligen.	samme regler legges til grunn blir informasjonen ut til deg som forbruker lik.
Arealbegreper Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.	Målereglene i standarden brukes blant annet for rapporter som oppgir et målt areal, slik som tilstandsrapporter og verditakster. For tilstandsrapporter er det krav om at arealet skal måles og oppgis slik standarden sier. Eiendomsmeglere vil også bruke reglene i standarden i sin markedsføring av bolig. For eiendomsmeglere gjelder de nye reglene for eiendomsmeglingsoppdrag som inngås fra og med 1 januar 2024. Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
GUA (gulvareal): Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, kan oppgis som en tilleggsinforasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde)	Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
ALH (areal med lav takhøyde): Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.	
Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.	Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.
Regler for måling av areal fremgår av NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Dette er en standard som sier hvordan arealet skal måles. Standarden beskriver hvilke metode og krav som gjelder for måling av areal og hvordan dette skal oppgis. Standarden benyttes av takstbransjen, meglerbransjen, utbyggere og arkitekter osv. og når	Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

BYGGEÅR

1963

STANDARD

Velkommen til Vilhelm Bjerknes vei 14A!

INNVEDIGE OVERFLATER:

Gulv: Vinylbelegg, teppe.

Vegger: Malt tapet, malt platekledning, tapet. Himling:

Malt betong.

Overflatene fremstår med eldre standard.

ANNET:

- Innebygd garderobeskap i entre/gang (eldre skap).

- Innebygd garderobeskap på hovedsoverom (eldre skap).

- Innredning/skap, hyller og klesoppheng i kott (eldre skap).

- Innredning/skap og benkeplate i bod (eldre skap).

BAD:

Keramiske fliser på gulv,

våtromstapet/baderomsplater på vegger, takplater i himling. Areal: 4,5 kvm.

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.

Avtrekkssventil i vegg (2 stk). Badet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert.

KJØKKEN:

Vinylbelegg på gulv, tapet på vegger, malt betong i himling. Areal: 11,6 kvm.

Eldre HTH kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.

Takhøy innredning. Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator. Keramiske fliser over benkeplate (den ene siden). Kjøkkenet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert.

TEKNISKE INSTALLASJONER**VVS:**

- Vannforsyningsrør av kobber.

- Stoppekran er plassert i kjøkkenskap.

- Avløpsrør av støpejern.

- Plastrør under deler av vask og servant.

- Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 116 liter. Fra 2004. Produsent: Oso Hotwater.

- Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

SENTRALVARME:

- Leiligheten har en eldre radiatorovn i stue.

- Sentralvarme varmes opp via fjernvarme.

- Fjernvarme ble installert i 2004.

VENTILASJON:

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad. Kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere åpningsvinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

EL.ANLEGG:

Sikringsskap i fellesarealer. Inneholder:

Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.

Hovedsikring på 25 ampere.

Kurser:

- 20 ampere. 1 stk.

- 10 ampere. 2 stk.

Ny strømmåler i mai 2018.

EL.OPPVARMING:

- Varmekabler på bad.

- En vegghengt panelovn (eldre modell).

TOMT

TOMT: Tomten er festet. Festekontrakt er innhentet.

Festeavgiften utgjør kr. 4800,- årlig for hele

borettslaget. Tomtearealet er felles for borettslaget.

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer / bed og diverse prydbusker / beplantning.

TOMTETYPE

Festet

TOMTEAREAL1722 m²**BYGGEMÅTE**

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Trond Bertelsen.

GRUNNMUR:

- Fundamentert på antatt faste masser av sprengestein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

- Grunnmur/fundamenter av betong.

VEGGKONSTRUKSJON:

- Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som etasjeskillere, skillevegger og gavlvegger.

- Ytterkledning av fasadeplater og korrigerende stålpåler.

- Deler av yttervegg er oppført som murkonstruksjoner.

- Fasadene fremstår med eldre standard.

- Nytt felles inngangsparti v/ begge innganger i 2004.

- Fasadene er Brls ansvar.

TAKTEKKING:

- Flat takkonstruksjon.

- Tekket med takbelegg.

- Taket er ikke besiktiget.

- Det er ukjent alder på taktekkning.

- Taktekkning er Brls ansvar.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt / ikke tilgjengelig for undersøkelse

Følgende har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendig > Vinduer

- Utvendig > Dører

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Innvendig > Innvendige dører

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Følgende har fått tilstandsgrad 3:

- Innvendig > Overflater:

Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje. Generell oppgradering/renovering av overflater må påregnes.

- Våtrom > 6-etg > Bad (4,5 m²) > Generell:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet var i bruk da leiligheten var bebodd, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

- Kjøkken > 6-etg > Kjøkken (11,6 m²) >

Overflater og innredning:

Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje. Generell oppgradering, eventuelt utskiftning av kjøkkeninnredning må påregnes.

- Kjøkken > 6-etg > Kjøkken (11,6 m²) >

Avtrekk:

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkkenventilatoren virker ikke.

Det bør ny monteres kullfilterventilator på kjøkkenet.

Kullfilterventilator gir også avvik i NS 3600 som er standarden som er lagt til grunn i den nye tilstandsrapporten.

Følgende har fått tilstandsgrad IU:

Våtrom > 6-etg > Bad (4,5 m²) > Fukt i

tilliggende konstruksjoner:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone vender mot nabo og mot skillevegg på bad. Skillevegg har kjerne av heltre/panel. Hulltaking i tynne heltre/panelvegger utgjør stor risiko med tanke på å skade tettesjikt/membran.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:

Felles varmesentral er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgssoppgaven.

ADGANG TIL UTLEIE

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv, eller personer nevnt i brl § 5-6 første ledd nr. 3, har hatt bosted i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

OPPVARMING

- Varmekabler på bad.

- En vegghengt panelovn.

- Radiatorovn i stuen.

ENERGIMERKE

Energimerking er utført av selger, og er estimert fra www.energimerking.no. Avvik kan forekomme.

TV / INTERNETT / BREDBÅND

- Kabel-TV og internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

DIVERSE

INFORMASJON OM BORETTSLAGET:

- Vilhelm Bjerknesvei nr 14 Borettslag består av til sammen 41 leiligheter.

- Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang.

- Nye heiser i Brl i 1998.

- Felles sykkelbod i u-etg.

- Styreleder i Brl: Bodil Knutsen.

- Borettslaget har intern forkjøpsrett.

FASADEREHABILITERING:

Det ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling at borettslaget skal gjennomgå en fasaderehabilitering, men dette er nylig satt på pause inntil videre. Derfor er det per dags dato usikkert hva som skal gjøres, hvor mye dette vil koste, og hvor mye fellesgjeld/fellesskostnad vil øke, opplyser styreleder 18.06.24.

UTVASK:

Leiligheten blir vasket i forkant av visningen, og blir ikke vasket ytterligere før overtagelse.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

- Ja / Kommentar: Hørt snakk om renovering av blokken i fremtiden, men ingenting som er konkret.

HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken som står i boligen ved visning medfølger. Vaskemaskin medfølger. Selger tar ikke ansvar for standard på hvitevarer og kjøper kan således ikke klage på disse i ettertid.

INNBO OG LØSØRE

Som et utgangspunkt forholder vi oss til løsørelisten utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020. Det ligger en kopi av denne i salgssoppgaven.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at følgende gjenstander som er fjernet, ikke vil bli erstattet. Eventuelle hull/merker vil ikke bli reparert før overtagelse.

RADONMÅLING

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

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå, og radonmålinger er ikke relevant.

OMRÅDET**BELIGGENHET**

Leiligheten ligger i et veletablert borettslag i Vilhelm Bjerknes vei, sentralt på beste Landås! Her bor du med gangavstand til alt du trenger i hverdagen, enkel tilkomst til sentrum og bylivet, samtidig som det også er kort vei til flotte turmuligheter. Bybanen stopper "rett utenfor" døren din - det har aldri vært enklere med kollektivtransport!

Fra leiligheten er det et minutt's gange til Sletten Senter, med det meste av service- og serveringstilbud. Du finner butikker som Meny (m/Posten i butikk), Vinmonopolet, Apotek 1, Mani, frisør, klesbutikk, og blomsterbutikk m.m. Like utenfor senteret er både bybanestopp og busstopp. Bybanen tar deg herfra til Byparken på et kvarter, mens til Flesland må du beregne en halvtime. Foretrekker du buss, vil linje nr. 5 ta deg innover mot sentrumskjernen. Har du glemt å handle inn til kveldskosen eller trenger noe til morgendagens frokost, kan du kjapt og enkelt ta turen ned på Bunnpris Sletten som har åpent til midnatt hver dag - til og med lørdag!

Sitter det langt inne å lage middag en dag, er det flere restauranter/take away-alternativ i nærheten. San Marino pizzeria på Landåstorget, Sushimi Nattland, Pizzabakeren Landås eller Minde, Spiseriet på Sletten

Senter - eller Baker Brun dersom søtsuget kaller. Her har du med andre ord godt utvalg av både service- og serveringsmuligheter innenfor svært kort avstand.

Området er et eldorado for deg som trives i naturskjønne omgivelser. Umiddelbar nærhet til flate stier langs Tveitevannet, og videre rundt Storetveitmarken. For en større utfordring kan du ta turen opp Landåsfjellet, og videre opp til Ulriken for bratte stier som belønnes med nydelig utsikt over Bergen by. Foretrekker du innendørs trening vil Nr1 Fitness Landås (Mannsverk) eller SATS Wergeland være gode alternativer. For andre idrettsanlegg/fritidstilbud i nærheten har du Fysakhallen, Bergenshallen, Turnkassen, Nymarksanlegget eller Brann Stadion. Skulle du få behov for lege, fysioterapeut, kiropraktor eller tannlege har du heldigvis flere alternativer innenfor kort avstand, både på Sletten Senter og på Landåstorget.

For studenter er det enkelt å reise til studiestedene med buss eller bybanen. Ta banen til Kronstad for Høyskolen, Florida for BI eller byparken for Universitetet. Gang-/sykkelavstand til store arbeidsplasser innenfor helsesektoren hos Haukeland Sykehus eller Haraldsplass.

Har du barn i barnehage- eller skolealder, er det flere alternativer i nærheten. Nærmeste barnehage er faktisk på nabotomten, Kidsa Slettebakken. Ellers har man Sletten barnehage og Slettebakken barnehage innenfor gangavstand. For eldre barn som går på skole, ligger både Landås Skole og Slettebakken Skole kort vei fra leiligheten.

Skal du ut å reise må du beregne en biltur på 11 minutter til Bergen Jernbanestasjon, eller 22 minutter til Bergen Lufthavn, Flesland.

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 start destinasjon til boligen. Ved

felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra W Eiendomsmeiling.

Om du reiser kollektivt kan du ta bybanen/buss til "Sletten Senter", og blokken befinner seg like ved.

PARKERING

- Borettslaget har 3 parkeringsplasser, tildeles etter venteliste.

- I følge styreleder er det 6 stk på venteliste.

- Utover dette er det parkering i offentlig gate, foreløpig ikke sone i nærområdet.

BEBYGGELSE

- Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse.

- Vilhelm Bjerknesvei nr 14 Borettslag består av til sammen 41 leiligheter.

ØKONOMI**PRISANTYDNING**

Kr 2.790.000,-

FELLESgjELD

Kr 41.474,-

OMKOSTNINGER

2 790 000,- (Prisantydning)

41 474,- (Fellesgjeld)

Omkostninger:

240 (Panteattest kjøper)

586,- (Tingl.gebyr pantedokument inkl. gebyr for e-tinglysning)

776,- (Tingl.gebyr hjemmelsovergang inkl. gebyr for e-tinglysning)

8 250,- (Boligkjøperpakken (valgfritt))

9 852,- (Omkostninger totalt)

2 841 326,- (Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld)

TOTALPRIS INKL OMK

Kr 2.841.326,-

FORMUESVERDI PRIMÆR

Kr 892.944,- for år 2023

FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Kr 3.571.774,- for år 2023

INFO FORMUESVERDI

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette aveier. Info om formuesverdi er hentet fra skatteetaten.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

FELLESgjELD

Kr 41.474,-

FELLESKOSTNADER

Kr 5.782,- pr mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, festeavgift, sentralvarme, nedbetaling renter / avdrag andel fellesgjeld, kabel-TV og internett, dugnad og diverse drift / vedlikehold av fellesarealer / utvendig bygningsmasse.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i fellesgjeld/felleskostnadene. Styreleder opplyser at det foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften, grunnet fasaderehabilitering, men det er usikkert hvordan kostnadsbildet vil se ut, per 18.06.2024.

Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

SPESIFIKASJON AV LÅN:

Låne nummer: 12139698434, Dnb Nor Bank Asa

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.06.2024: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo per 05.06.2024: 1 695 984

Andel av saldo: 41 475

Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 31.03.2029)

Byggelån kr 1 100 000,- inntil 31.03.25. Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende.

LEGALPANT

Boligselskapet har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For øvrige panteheftelser vises det til grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens Kartverk.

OM BORETTSLAGET**BORETTSLAG**

Vilhelm Bjerknesv 14 Borettslag

ORG.NR.

947880497

ANDELSNUMMER

25

FORRETNINGSFØRER

Vestbo BBL

FORKJØPSRETT

Øvrige andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten lyses ut i etterkant av budaksept.

SIKRINGSORDNING

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.

STYREGODKJENNELSE

Ny eier skal godkjennes av styret før overtagelse. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv bærer risikoen for å bli godkjent av styret og at boligen ikke kan ikke tas i bruk før godkjennelse foreligger. Godkjenning kan kun nektes på saklig grunnlag.

VEDTEKTER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse før budgivning.

BORETTSLAGETS FORSIKRINGSSELSKAP

IF Skadeforsikring

POLISENUMMER FELLES FORSIKRING

SP0001367720

OFFENTLIGE FORHOLD**TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/160/902:

19.05.1967 - Dokumentnr: 3156 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,724

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

MED FLERE BESTEMMELSER

BEST. OM OVERDRAGELSE

UOPPSIGELIG

19.05.1967 - Dokumentnr: 3156 - Bestemmelse om gjerde

Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt.

19.05.1967 - Dokumentnr: 3156 - Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,724

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

MED FLERE BESTEMMELSER

BEST. OM OVERDRAGELSE

UOPPSIGELIG

24.05.1966 - Dokumentnr: 3772 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:160 Bnr:903

01.01.2020 - Dokumentnr: 612814 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:160 Bnr:902

19.05.1967 - Dokumentnr: 3156 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:903

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Megler har tilskrevet Bergen kommune og fått opplyst følgende:

Det foreligger ferdigattest vedrørende "ny fasadekledning - bolig" datert 15.01.1982.

Det foreligger ferdigattest vedrørende "fasadeendring - blokk/bygård/terrassehus" datert 08.02.2005.

Det kan likevel være utført søknadspliktige arbeider på eiendommen som ikke er omsøkt, og som det ikke er gitt ferdigattest for.

Det er til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve

ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlig, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

REGULERINGS - OG AREALPLANER

Eiendommen er i henhold til kommuneplan avsatt til sentrumsformål - sentrumskerne (56,9%) og sentrumsformål - byfortettingssone (43,1%).

Eiendommen er i henhold til kommunedelplan avsatt til boligområder (100%) og offentlig bygning < 0,1 % (0,0 m²)).

Eiendommen omfattes av en reguleringsplan på grunnen fra 1963 med plannavn "ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, BUTIKKSENTERET" (85,3%), en reguleringsplan fra 2006 med plannavn "ÅRSTAD. GNR 160 BNR 783 MFL., SLETTEBAKKEN, SLETTEN SENTER" (7,4%), og en reguleringsplan fra 2007 med plannavn "ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN" (7,3%).

Eiendommen ligger innenfor følgende hensynssoner i kommuneplanen:

Hensynssone kulturmiljø, Landås (100%). Området er resultat av en omfattende og helhetlig planlegging av nye boligområder. Reguleringsplan for sydlig del er fra 1949, Slettebakksplanen. Denne ble utarbeidet av arkitektene Kristian Korff og Kåre Frølich. Områdene ble bygget ut i hovedsak i 1960- årene. Overordnet mål var å ta vare på landskapets karakter og avsette rikelig med friluftsområder. Åpen bebyggelse vektlagt med minst mulig privatiserte arealer, men med bearbejdede kantsoner, ulik grad av halvprivate/offentlige soner. Vektlegging av gode fellesareal og stort innslag av grøntareal. Variert bygningstypologi definerer delområdene. Inspirert av den amerikanske nabolagstradisjonen at en skulle

være selvforsynt med servicetilbud.

- Tiltak innenfor området må ivareta arkitektur, landskapskarakter, den åpne bebyggelsesstrukturen med fellesarealer, grøntstrukturer og friluftsområder.
- Nye tiltak må forholde seg til volum og høyder på eksisterende bebyggelse.
- I plan- og byggesaker som berører kulturminner eller kulturmiljøer skal Byantikvaren gi en vurdering av tiltakets konsekvens med hensyn til kulturminneverdi.

Hensynssone faresone, luftkvalitet gul sone (100%). Bergen kommune har utfordringer med å overholde krav til luftkvalitet, særlig for nitrogendioksid (NO₂). Kommunen har ansvar for å utarbeide tiltak for å bedre luftkvaliteten. Det er utarbeidet nye luftsonekart for svevestøv (PM₁₀ og PM_{2,5}) og nitrogendioksid (NO₂). Soner for luftforurensning er innarbeidet i plankartet som hensynssoner fareområde (H390), og er oppdatert etter NILU sin kartlegging i 2018.

Hensynssone gjennomføringssone, omforming Slettebakken (100%). Transformasjonsområdene som er satt av i kartet som hensynssoner for omforming på plankartet representerer en unik mulighet til å endre områder helhetlig fra næringsområder til bystrukturer med høy kvalitet. Bystyret vil trekke frem viktigheten at av områdene som er under transformasjon får gode planprosesser med helhetlig planlegging med gode og reelle medvirkningsprosesser som også involverer barn og unge.

Hensynssone for veistøy gul sone (40%), dette er avhengig av avstand til hovedvei. Dvs at det må påregnes veistøy på eiendommen. Videre kan en støysone ha betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen.

Planer i nærheten av eiendommen:

Plannavn: ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, ENDRING. Planen har status "endelig vedtatt arealplan", og plantype "eldre reguleringsplan". Planen omhandler i

stor grad dagens bebyggelse. Ikrafttredelsesdato: 21.09.1981.

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 180, BAPTISTKIRKEN PÅ SLETTEBAKKEN. Planen har status "endelig vedtatt arealplan", og plantype "eldre reguleringsplan". Planen omhandler i stor grad dagens bebyggelse. Ikrafttredelsesdato: 28.09.1998.

Plannavn: ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN. Planen har status "endelig vedtatt arealplan", og plantype "eldre reguleringsplan". Endringen består av utvidelse av kryss Vilhelm Bjerknes vei / Wiers Jenssens vei for å oppnå tilstrekkelig friskt og svingfelt. Ikrafttredelsesdato: 29.09.2003.

Plannavn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN. Planen har status "endelig vedtatt arealplan", og plantype "eldre reguleringsplan". Planen omhandler i stor grad dagens bebyggelse. Ikrafttredelsesdato: 22.05.1950.

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 180 MFL., SLETTEN. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "detaljregulering". Planen omhandler barnehage ved Bergenshallen (Kidsa Sletten). Ikrafttredelsesdato: 22.03.2017.

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 674 MFL., ADOLPH BERGS VEI. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "detaljregulering". Intensjonen med planarbeidet var å legge til rette for blokkbebyggelse. Eksisterende bebyggelse på tomten ble revet og erstattet med leilighetsbygg. Omhandler dagens bebyggelse, og saken er avsluttet (2018). Ikrafttredelsesdato: 31.01.2018.

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 1075 MFL., ADOLPH BERGS VEI. Planen har status "planlegging igangsatt", og plantype "detaljregulering". Formålet med planen å legge til rette for boligbebyggelse i form av leilighetsbygg i Adolph Bergs vei, på gnr. 160

bnr. 1075.

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI. Planen har status "planlegging igangsatt", og plantype "detaljregulering". Hensikten med planen er å utbedre forholdene til myke trafikanter på strekningen gjennom Wiers-Jenssens vei ved Sletten senter i Årstad bydel.

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 184 MFL., OMRÅDEREGULERINGSPLAN SLETTEBAKKEN. Planen har status "planforslag", og plantype "områderegulering". Planarbeidet skal legge til rette for kompakt byutvikling der «idrettsbyen» på Slettebakken vil være et sentralt og viktig målpoint med attraktive idrettsanlegg.

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 904 MFL., SLETTEN, BUSSHOLDEPLASS M.M. Planen har status "avvist", og saken ble avsluttet i 2021.

Andre opplysninger:

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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 støy beregninger. 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.

VEI, VANN OG AVLØP

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

BETALINGSVILKÅR

Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

OVERTAGELSE

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtagelse vil det ikke være anledning til å besiktige boligen. Vi anbefaler derfor at interessenter tar nødvendige mål etc. på visning.

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har

spørsmål til budgivning.

AVHENDINGSLOVEN

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper

ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på www.buysure.no for ytterlig informasjon.

LOVPÅLAGTE TILTAK MOT HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk

finansieringsinstitusjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

LÅNEFINANSIERING

W Eiendomsmegling samarbeider med Sparebank 1 SMN og kan formidle kontakt med rådgiver dersom dette er ønskelig.

Vi gjør oppmerksom på at foretaket mottar et økonomisk vederlag fra Sparebank 1 SMN dersom formidlingen resulterer i innvilget lån.

MEGLERS VEDERLAG

Provisjon: 1,65%
Tilrettelegging: kr. 14 900,-
Markedspakke: kr. 21 000,-
Oppgjørsgebyr: kr. 6 900,-
Factoring: kr. 3 500,-
Grunnbok *2 selger: kr 500,-
Tinglysningsgebyr - urådghet: kr. 705,-
Innhenting av opplysninger VESTBO: kr. 3 700,-
Eierskiftegebyr VESTBO: kr. 6 385,-
Kommunale opplysninger: kr. 4 000,-
Visning pr. stk: kr. 3 000,-

OPPDRAGSNUMMER

6012724

SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 20.06.2024.

MEGLER

ANSVARLIG MEGLER

Victoria Giske
Eiendomsmegler MNEF
Tlf 454 65 830
vg@wmebling.no

MEGLERFORETAK

W Eiendom Bergen Sentrum AS
Breiviksveien 64
5042 Bergen
Telefon: 924 56 782
Epost: bergensentrum@wmebling.no
Org.nr: 925 394 904



VEDLEGG

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Vilhelm Bjerknes' vei 14 A, 5081 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 160, bnr. 902
Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 07.06.2024 Rapportdato: 10.06.2024 Oppdragsnr.: 20286-1960 Referansenummer: GT1212

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS



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



Norsk takst

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



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

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

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

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømmer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømmerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 8900 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.
Grunnmur/fundamenter av betong.

Generelt:
I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Veggkonstruksjon:
Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som etasjeskillere, skillevegger og gavlvegger. Ytterkleddning av fasadeplater og korrigerede stålplater. Deler av yttervegg er oppført som murkonstruksjoner. Fasadene fremstår med eldre standard. Fasadene er Brls ansvar. Nytt felles inngangsparti v/ begge innganger i 2004.

Taktekking:
Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Det er ukjent alder på taktekking. Taktekking er Brls ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Innvendige overflater:
Gulv: Vinylbelegg, teppe.
Vegger: Malt tapet, malt platekledning, tapet.
Himling: Malt betong.

Overflatene fremstår med eldre standard.

Annet:
- Innebygd garderobereskap i entre/gang (eldre skap).
- Innebygd garderobereskap på hovedsoverom (eldre skap).
- Innredning/skap, hyller og klesoppheng i kott (eldre skap).
- Innredning/skap og benkeplate i bod (eldre skap).

Innvendige dører:
Formpressete slette dørbblad. En skyvedør.
Profilert dørbblad med glassfelt mellom entre/gang - stue.

Innerdørene er av eldre årgang.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad. Areal: 4,5 m².
Keramiske fliser på gulv, våtromstapet/baderomsplater på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblelement/speil og belysning, toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
Avtreksventil i vegg (2 stk).

Badet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Areal: 11,6 m².
Vinylbelegg på gulv, tapet på vegger, malt betong i himling.
Eldre HTH kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. Takhøy innredning.
Laminat benkeplate, stål vaskeikum, ventilator.
Keramiske fliser over benkeplate (den ene siden).

Kjøkkenet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i kjøkkenskap.
Avløpsrør av støpejern. Plastrør under deler av vask og servant.
Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 116 liter.
Fra 2004. Produsent: Oso Hotwater.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Sentralvarme:
Leiligheten har en eldre radiatorovn i stue.
Sentralvarme varmes opp via fjernvarme.
Fjernvarme ble installert i 2004.

Ventilasjon:
Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad. Kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere åpningsvinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

El.anlegg:
Sikringskap i fellesarealer.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 25 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
10 ampere. 2 stk.

Ny strømmåler i mai 2018.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
En vegghengt panelovn (eldre modell).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

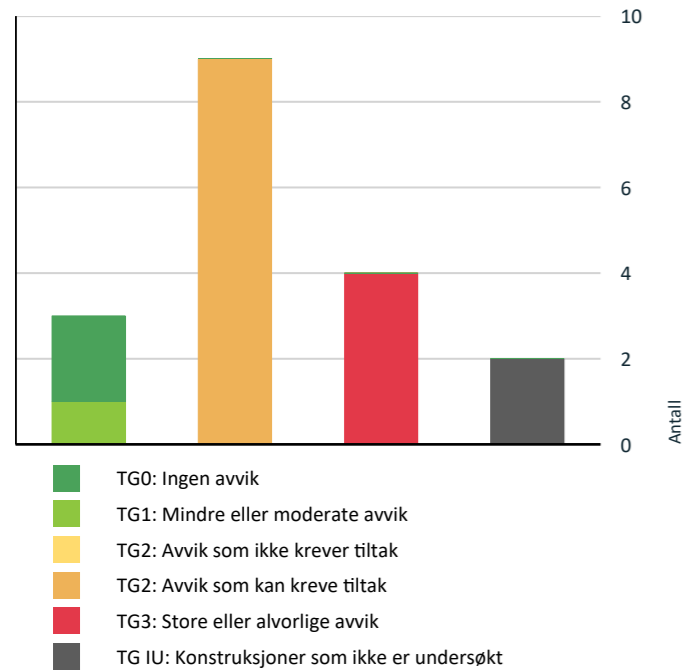
[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

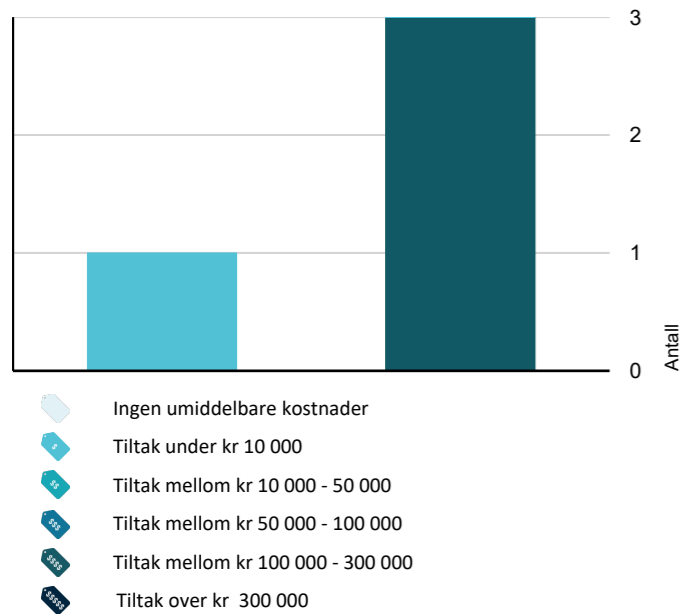
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

DØDSBO:

Det gjøres oppmerksom på at dette er et dødsbo med begrenset tilgang til informasjon om eiendommen og boligen. Det betyr at det kan være relevant informasjon som ikke er kommentert og/eller kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Våtrom > 6-etg > Bad (4,5 m²) > Generell [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 6-etg > Kjøkken (11,6 m²) > Overflater og innredning [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 6-etg > Kjøkken (11,6 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Våtrom > 6-etg > Bad (4,5 m²) > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1963

Kommentar
Oppgitt i boliginformasjon fra Vestbo

Anvendelse
Bolig

Standard

Takstobjektet:
3 roms andelsleilighet i 6-etg (endeleilighet). Ssb-nr: H0601.
Vestvendt altan på 9,3 m² med utgang fra stue. Altanen er overbygd.
Leiligheten disponerer en bod i u-etg (inkludert i BRA-e).

Leiligheten fremstår med eldre standard på overflater/innredninger. Generell oppgradering/renovering må påregnes. For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:

Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold

Fasadene i borettslaget fremstår med eldre standard. Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglass i trekarmen. Utv. beslag.

Vinduene ble skiftet i 1989 (produksjonsår: 1988). Det er planlagt utskifting av vinduer i regi av Brl. Konferer styret for nærmere informasjon.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduer er Brls ansvar.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Rust på beslag utenfor vindu på hovedsoverom.

TG 2 Dører

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon m/videofunksjon i entre/gang.
Altandør: Beiset tredør med felt av isolerglass. Utv. beslag.

Ytterdør ble skiftet i 1993 og altandør ble skiftet i 1989 (produksjonsår: 1988).
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdør og altandør er Brls ansvar.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

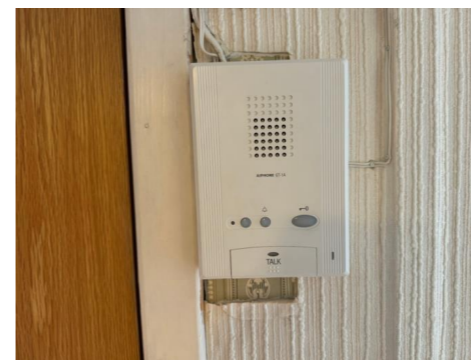
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Tilstandsrapport



Dørtelefon i entre/gang.



Rust på hengsel til altandør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Vestvendt altan på 9,3 m² med utgang fra stue. Altanen er overbygd. Altanen er oppført i betong/stålprofiler og belagt med pvc fliser. Rekkverk i stålprofiler med glass i øvre del. Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,17 m - 1,18 m. Dagens rekkverkskrav er 1,20 m.

Nye og utvidede altaner ble oppført i 2005.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Altan med utgang fra stue.



Knekt eternitt/asbestplate på fasade v/ altan (Brl's ansvar).

INNVEDIG

TG 3 Overflater

Gulv: Vinylbelegg, teppe.
Vegger: Malt tapet, malt platekledning, tapet.
Himling: Malt betong.

Overflatene fremstår med eldre standard.

Annet:

- Innebygd garderobeskap i entre/gang (eldre skap).
- Innebygd garderobeskap på hovedsoverom (eldre skap).
- Innredning/skap, hyller og klesoppheng i kott (eldre skap).
- Innredning/skap og benkeplate i bod (eldre skap).

Generelt.

Eldre/utidsmessige overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Generell oppgradering/renovering av overflater må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Slitasje i belegg på hovedsoverom.



Misfarging i teppe i stue.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 23 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt i stue. Skjevheter er registrert i flere tilsvarende leiligheter i Brl.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Mrk.
Det virker å være "lytt" mellom etasjene. Overnevnte forhold gjør at høyt tv-volum etc. vil merkes fra tilstøtende leiligheter. Det bør vurderes å gjøre tiltak for å dempe lydgjennomgang i forbindelse med oppussing.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 2 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad. En skyvedør.
Profilert dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue.

Innerdørene er av eldre årgang.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen innerdører tar i karm/terskel. Innerdørene bærer preg av elde/slitasje. Det er slark i noen dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering må påregnes.

VÅTROM

Tilstandsrapport

6-ETG > BAD (4,5 M²)

! TG 3 Generell

Bad. Areal: 4,5 m².
Keramiske fliser på gulv, våtromstapet/baderomsplater på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
Avtreksventil i vegg (2 stk).

Badet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert.

Generelt.

Før det foretas renovering av bad i borettslag bør følgende sjekkes:

- Sjekk om borettslaget har planer om rørfornyning/utskiftning av vann/avløpsrør.
- Sjekk om borettslaget dekker utskiftning av eldre sluk.
- Sjekk om borettslaget dekker deler av utskiftning av vannrør i leiligheten.

Hva betyr tilstandsgrad 3 på bad/våtrom?

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. I flere tilfeller kan bad/våtrom fortsatt benyttes hvis det er gjort tiltak som feks. montering av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet var i bruk da leiligheten var bebodd, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

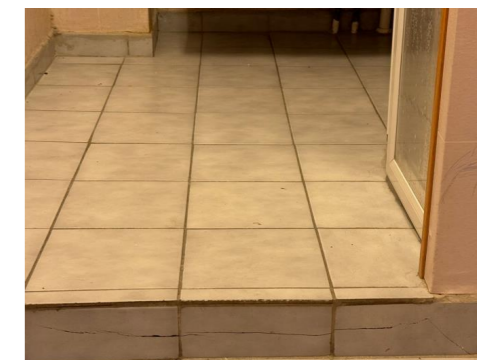
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre plastsluk i dusjsone. Ingen tegn til tettesjikt/membran.



Sprekker i gulvflis v/ toalett.



Sprekker i fliser v/ oppkant.



Rørøpplagg under servant.

6-ETG > BAD (4,5 M²)

! TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone vender mot nabo og mot skillevegg på bad. Skillevegg har kjerne av heltre/panel. Hulltaking i tynne heltre/panelvegger utgjør stor risiko med tanke på å skade tettesjikt/membran.

KJØKKEN

6-ETG > KJØKKEN (11,6 M²)

! TG 3 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Areal: 11,6 m².

Vinylbelegg på gulv, tapet på vegger, malt betong i himling.

Eldre HTH kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. Takhøy innredning.

Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Keramiske fliser over benkeplate (den ene siden).

Kjøkkenet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

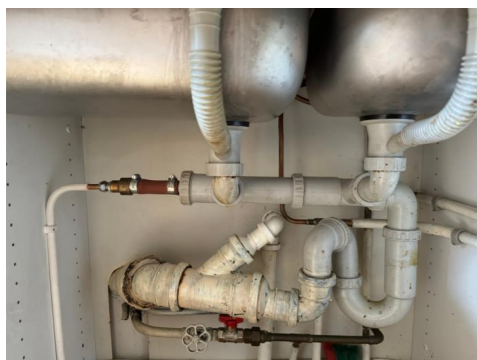
- Andre tiltak:

Generell oppgradering, ev. utskiftning av kjøkkeninnredning må påregnes.

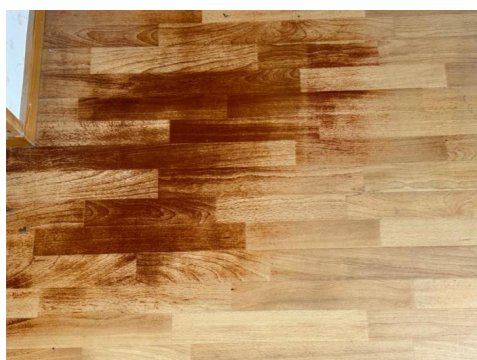
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg under vask.



Misfarging i vinylbelegg.

6-ETG > KJØKKEN (11,6 M²)

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter. Produsent: Futurum. Eldre modell.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
- Kjøkkenventilatoren virker ikke.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Det bør ny monteres kullfilterventilator på kjøkkenet. Kullfilterventilator gir også avvik i NS 3600 som er standarden som er lagt til grunn i den nye tilstandsrapporten.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i kjøkkenskap.

Annet:

Det er opplegg for vaskemaskin i bod. Det er ikke sluk i bodgulv.

Vannrørene er av eldre årgang.

Felles vannrør er Brls ansvar.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Stoppekran i kjøkkenskap.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern. Plastrør under deler av vask og servant.

Avløpsrør/hovedstamme er av eldre årgang.

Felles avløpsrør er Brls ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad. Kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere åpningsvinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredssette dagens forskrifter.

TG IU Varmesentral

Sentralvarme:

Leiligheten har en eldre radiatorovn i stue.

Sentralvarme varmes opp via fjernvarme. Fjernvarme ble installert i 2004.

Felles varmesentral er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.



Eldre radiatorovn i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 116 liter. Fra 2004. Produsent: Oso Hotwater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Varmtvannstank i kjøkkenskap.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap i fellesarealer.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.

Hovedsikring på 25 ampere.

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

10 ampere. 2 stk.

Ny strømmåler i mai 2018.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad.

En vegghegt panelovn (eldre modell).

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Dødsbo, fylles ikke ut.

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

Dødsbo, fylles ikke ut.

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

Dødsbo, fylles ikke ut.

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

Dødsbo, fylles ikke ut.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Dødsbo, fylles ikke ut.

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

Dødsbo, fylles ikke ut.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

ha en utvidet el-kontroll?

Ja El.anlegg inni leiligheten er av eldre årgang. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter i forbindelse med oppussing.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringsskap i fellesarealer.

🚫 TC 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

Brannvarsling:

Det er montert en brannalarm i himling og vannsensor på kjøkken i alle leiligheter i Brl i 2022 (wifi/app-styring). Disse varslere vil kontakte vaktentral, som igjen kontakter brannvesen ved behov, og sikkerheten økes derfor betraktelig i forhold til dagens løsning med egne røykvarslere hos hver enkelt. Røykvarslere som statistikk viser ikke er like godt vedlikeholdt hos alle. De nye varslere vil også informere kontor/vaktmestre om behov for batteriskifte, og vil ikke rapportere at den er virksom før nye batterier er satt inn. For mer info: www.sfty.no

Kommentar:

Underskrevene takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

Tilstandsrapport

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Sfty-røykvarslere i stue.



Sfty-vannsensor i kjøkkenskap.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

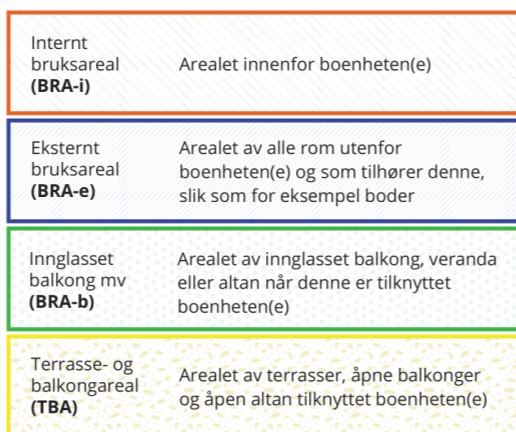
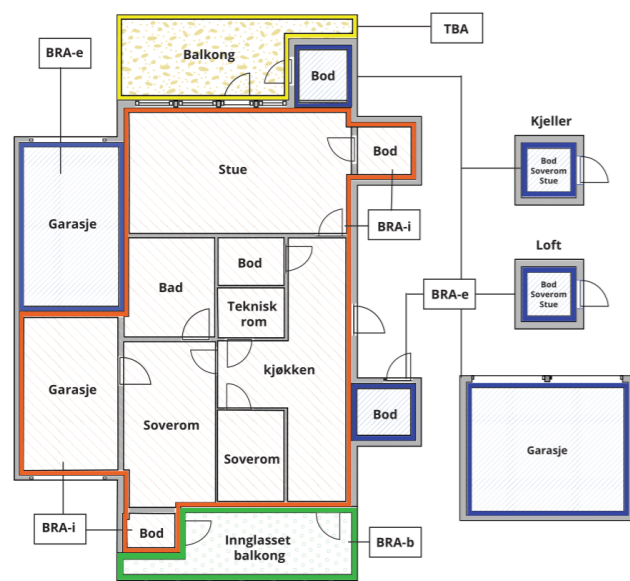
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U-etg		2		2			2
6-etg	75			75	9		75
SUM	75	2			9		77
SUM BRA	77						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Bod (1,7 m ²)	
6-etg	Entré/gang (5,4 m ²), Bad (4,5 m ²), Soverom (13 m ²), Soverom 2 (9,2 m ²), Kjøkken (11,6 m ²), Stue (23,4 m ²), Bod (2,8 m ²), Kott (2,5 m ²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,6 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyden på bad er 2,11 m - 2,19 m og takhøyden i bod er 2,53 m.

Takhøyden i øvrige deler av leiligheten er 2,48 m - 2,50 m.

Mrk.

Det minste soverommet har vært benyttet til spisestue.

Ekstern bod.

Leiligheten disponerer en bod i u-etg på 1,7 m² (inkludert i BRA-e). Bod er merket 25.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: AVVIK TAKHØYDE:
Takhøyden på bad er under 2,20 m.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	70	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.6.2024	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Victoria Giske	Eiendomsmegler

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	902	0	0	1722.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Vilhelm Bjerknæs' vei 14 A			

Vilhelm Bjerknæs' vei 14 A

Hjemmelshaver

Vilhelm Bjerknæsvei nr 14 Borettslag. Bortfester: Bergen Kommune.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0601/Vilhelm Bjerknæsvei nr 14 Borettslag	947880497	H0601	Vestbo. Tlf: 55 30 96 00. www.vestbo.no	Bo etter Aase Soltvedt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesgjeld
25	100	41 474

Kommentar

Månedlig andel fellesutgifter: Kr 5782,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, festeavgift, sentralvarme, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv, dugnad og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Landås. Fra leiligheten er det utsikt over deler av Landås, Tveitevannet, Grønnestølen/Minde, Fjellsiden, Fløien, Løvstakken, Landåsfjellet og Ulriken mm. Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse. Kjøpesenter like ved.

Sletten Senter i umiddelbar nærhet med de fleste servicetilbud og fasiliteter, samt flere dagligvarebutikker i gangavstand. Fine turmuligheter med bla Nattlandsfjellet, Ulriken, Fantoft Stavkirke, Storetveitmarken og Tveitevatnet. Mange idrettsanlegg og fritidstilbud som bl.a. Fysakhallen, Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen, Brann stadion, Nymarkanlegget og Haukelandshallen i området Landås bydel. Skoler som Slettebakken skole, Steinerskolen, Landås skole, Storetveit skole, Langhaugen skole og Høgskolen på Vestlandet. Flere barnehager i nærområde. Kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diakonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren. Få minutters gange til holdeplass for buss (nr. 3) og Bybanestopp i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (11160000). Formål: Bolig.
Planid: 11160000.
Planens navn: ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, BUTIKKSENTERET.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 04.04.1963.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen

Om tomten

Tomt:
Tomten er festet. Festekontrakt er ikke fremlagt.
Festeavgiften utgjør kr 4800 ,- årlig for hele borettslaget.
Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Parkering i offentlig vei.

Martrikkel/adresse:
Borettslaget tilhører gnr. 160 og bnr. 902 og har følgende adresser:
- Vilhelm Bjerknæs vei 14 A - B.

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Opplysninger om borettslaget

Informasjon om borettslaget:
Vilhelm Bjerknæsvei nr 14 Borettslag består av til sammen 41 leiligheter.
Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang. Nye heiser i BrI i 1998.
Felles sykkelbod i 1-etg.
Styreleder i BrI: Bodil Knutsen.
Borettslaget har forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 947 880 497.
Navn/foretaksnavn: Vilhelm Bjerknæsvei nr 14 Borettslag.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 12.03.1995.
Stiftelsesdato: 20.11.1963.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr SP00001367720.

Byggelån:
Byggelån på kr 1 100 000 inntil 31.03.25 Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Boliginformasjon fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet	0	Nei
Rekvirent		Opplysninger fra rekvirent	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet	0	Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet	0	Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet	0	Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GT1212>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Bergen Sentrum AS	Oppdragsnr.	6012724		
Adresse	Vilhelm Bjerknes' vei 14A				
Postnr.	5081	Sted	BERGEN		
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	Aase Soltvedt		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Aase Soltvedt		
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	1989	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år og 0 måneder	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Harald Soltvedt	Etternavn	Nyhammer		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

«Kommentar»

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei Ja Vet ikke

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 **Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei Ja Vet ikke

2.3 **Er arbeidet byggemeldt?**

Nei Ja Vet ikke

3. **Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei Ja Vet ikke

4. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**

Nei Ja Vet ikke

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

Nei Ja Vet ikke

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei Ja Vet ikke

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei Ja Vet ikke

9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei Ja Vet ikke

10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

Nei Ja Vet ikke

11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei Ja Vet ikke

12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei Ja Vet ikke

14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

Nei Ja Vet ikke

15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei Ja Vet ikke

16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei Ja Vet ikke

17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei Ja Vet ikke

17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei Ja Vet ikke

18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei Ja Vet ikke

19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei Ja Vet ikke

20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei Ja Vet ikke

20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Vet ikke

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

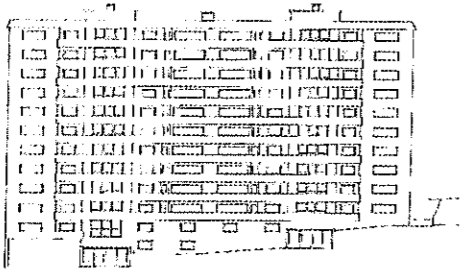
buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

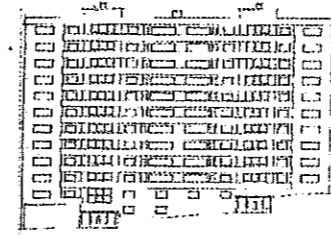
Oprettet: 06/06/2024 18:35:00 (EES-versjon: 2)



Vilhelm Bjerknesvei Nr.14 Borettslag

5081 BERGEN

Org.nr. 947 880 497



Vilhelm Bjerknesvei nr. 14 Borettslag

Husorden

Vedtatt av generalforsamlingen den 30.05.2007

Andel Nr. 35 inngang B

Leilighet H 09 01

Vedtatt av generalforsamlingen den 30.05.2007

Husorden

Vedtekter

§ 1 Innledning

Hver enkelt borettslshaver med familie er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Husordenregler skal også sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Borettslaget har husierforsikring med bygningskasko.
Husk: Borettslagets eiendommer, teknisk anlegg og uteanlegg tilhører oss all.

§ 2 Ytre orden

1. Påse at gatedøren er alltid igjen / låst.
Porttelefonene er merket med navn til hver leilighet. Ved anrop er det hver enkelts plikt å påse at ingen uvedkommende får adgang til huset. Andelseirene pålegges å åpne kun for besøkende til sin leiligheten. Det er ikke tillatt å slippe inn dørselgere.

2. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser, julenek o.l. på utsiden av balkongen.
Det er forbudt å benytte balkongrekkverk til tørking, lufting eller risting av tøy, tepper eller sengeklær. Synlig tørking av tøy må ikke forekomme.

Grilling på balkonger er ikke tillatt.

Der er forbudt å kaste noe over balkongen.

Fluktlukene på balkongene må ikke stenges eller sperres av faste installasjoner eller uforholdsmessig tunge ting som skap, benker o.l.
Antenner eller parabolantennene kan kun monteres iht retningslinjer fastsatt av styret.

3. Det er ikke tillatt å mate fuglene ut av vinduet, balkongen, eller andre steder på eiendommen da dette trekker rotter og andre skadedyr.

4. Montering av markiser må skje etter avtale med styret.

§ 3 Ro og orden

1. Det skal i hovedsak være ro i leiligheter og trappeoppganger mellom kl 23.00 og 07.00.
Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret. Av hensyn til naboer bes alle om å bruke sunn fornuft ved bruk av TV, radio, stereoanlegg ol.

2. Banking, boring i betong og andre støyende aktivitet som forplanter seg til øvrige leiligheter, kan bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 20.00, og på lørdager mellom kl. 10.00 og kl. 15.00. Banking og boring tillates ikke på søndager og helligdager.

Vedtekter

for

VILHELM BJERKNESVEI NR. 14 BORETTSLAG

(Journalført ved Foretaksregisteret... (29.04.1996, j.nr. 1996045524))

3. Husdyr må ikke holdes uten tillatelse fra styret. Tillatelsen kan tilbakekalles hvis det viser seg at dyrholdet medfører ulemper. Det er likevel tillatt uten særskilt tillatelse å holde såkalt "inne katt", dvs. en katt som oppholder seg innendørs. Eierne må selv sørge for at katten ikke kommer utenfor eierens veranda.
4. Lufting av leilighetene skal skje gjennom vinduene, ikke gjennom dører til felles gang.
5. Avtrekksventiler bør alltid være åpne.
6. Oppvaskmaskin tillates ikke koblet til felles varmtvann
7. Støy og unødvendig opphold i trappeganger, samt foran huset bør mes mulig unngås av hensyn til ro og orden. Røyning er ikke tillatt i trappeganger og fellesrom.

§ 4 Boss og avfall og lignede.

1. Alt boss som kastes i bossjaktene må pakkes forsvarlig inn for å unngå at det fyker rundt i bossrommet. Unnlater en å følge denne regel vil det påfører huset urenslighet og rotteplager.
2. Det er forbudt å kaste brennende ting eller oljeavfall ned i bossjaktene.
3. Det er forbudt å hensette søppel i enhver form, kasser, kartonger, møbler, bildeler o.l. i bossrom og fellesrom. Borettslaget vil imidlertid forsøke å skaffe container 1 gang i året til rydding.
4. Flasker, plast, metall, aviser og andre trykksaker skal bringes til kildecontainere utenfor senteret.
5. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klossetet som kan forårsaker kloakkstopp. Se for øvrig vedtekenes § 7.
6. Kommer det utøy (veggdyr, kakkerlakker o.l.) i huset, plikter borettslagers eiere å melde dette til styret. I tilfelle det er innen leilighetene, må borettslagers eiere selv sørge for utrydning. Oppstår det lekkasjer, soppdannelser etc., er det borettslagers eiere som oppdager det, pliktig til å melde straks til styret. Rotter og mus må snarest søkes utryddet. Borettslagers eiere er pliktig til å følge de bestemmelse som til enhver tid blir gitt av myndighetene for utsrydding av rotter.

§ 5 Trappeoppgang og fellesrom

1. Ganger og trapper, samt fellesrom som vaskeri skal enhvertid holdes ryddig. Borettslagers eiere må ikke oppta plassen på disse steder med uvedkommende ting, som sykler, barnevogner, ski etc. Handlevogner må returneres til senteret umiddelbart.
2. Fellesrommene må ikke benyttes av borettslagers eiere til andre formål enn der er bestemt for.

Vedtatt på generalforsamling den 20. november 1993 med vedtektsendringer vedtatt på generalforsamling 30. november 1967, på generalforsamling 3. april 1978, generalforsamling 28. mars 1996, og vedtektsendringer i tråd med lov om burettslag 06.juni 2003 nr. 39 vedtatt på generalforsamling (30.mai 2007)

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål

Vilhelm Bjerknnesvei nr. 14 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg, gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng til dette.

Laget har også til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasje) når de skal brukes til felles formål for andre andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets virksomhet.

Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen.

§ 2. Andeler og ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer en andel.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen sammen, kan bli sameier i en andel. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4. Overføring av andel

En andelseier har rett til overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, § 4-4 og 4-6.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten et erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andeleier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom det er i strid med vedtektenes § 3 første og andre avsnitt.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal erververen gis skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknad om godkjenning. I motsatt fall skal godkjenning være regnet for gitt.

Erverver har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å overta andelen.

Den tidligere andelseier er solidarisk ansvarlig med den nye erververen for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å overta andelen.

Når an andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6. Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når andelen går over til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til noen andre som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eier, jfr. borettslagsloven § 4-12.

Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter forutsetningene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Forkjøpsrett kan likedan heller ikke gjøres gjeldende ved overføring av andel:

1. Fra person som blir skaffet bolig eller tomt av kommunen mot å overføre andelen til den som kommunen peker ut.

2. Til kreditor som erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen.

Borettslagets styre har ansvar for at andelseierne i borettslaget får mulighet til å gjøre forkjøpsretten gjeldende, og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen.

Fristen er 20 dager fra borettslaget fikk melding om at andelen har skiftet eier, og opplysninger om pris og andre vilkår. Dersom borettslaget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan komme til å skifte eier minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder før den endelige meldingen om at andelen har skiftet eier, er fristen for forkjøpsrett 5 hverdager, jfr. borettslagsloven § 4-15.

Styreleder har ansvar for å henge kunngjørelse av forkjøpsretten opp på tavlen i oppgangene, med frist på minst 5 hverdager for å melde seg, dersom man vil benytte seg av retten.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter husleiekontraktens dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordeling ved loddtrekning mellom andelseiere. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

Andelseierer som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler denne andelen etter vedtektenes regler om forkjøpsrett. Dersom ingen ønsker å overta en andel som er stilt til rådighet etter dette ledd, skal andelen omsettes av styret.

Løsningssummen skal være betalt innen 2 måneder etter at søknad eller melding som nevnt i første ledd, er mottatt av laget, likevel slik at oppgjør ikke kan kreves før en måned etter at løsningssummen er endelig fastsatt. Når det ikke er til vesentlig ulempe, kan borettslaget likevel bestemme at den forkjøpsberettigede skal betale et rimelig forskudd etter at forkjøpsretten er brukt.

Løsningssummen skal settes til den prisen andelen er solgt for, men er andelen åpenbart solgt til underpris, eller skifter andelen eier ved bytte, gave eller arv, skal løsningssummen fastsettes etter vanlig pris, jfr. borettslagsloven § 4-18.

Den som benytter seg av forkjøpsretten, har angrerett på to uker etter borettslagsloven § 4-19 dersom boligen ikke har vært tilgjengelig for gjennomsyn før fristen for å benytte forkjøpsretten er ute.

§ 7. Andelseiernes vedlikeholdplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre areal som tilhører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvedige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventil og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forvarlig utlufting av boligen.

Vedlikehold omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

varmekabler, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, vegg, gulv, tak, skillevegger, listverk, skap, benker og invendige dører med karmen.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

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

Andelseieren plikter ved oppussing å la arbeidet utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseieren må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer i andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligen.

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

§ 8. Borettslagets vedlikeholdsplikt.

Borettslaget skal holde bygningen og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierene. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mishold fra en annen andelseier.

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bærende veggkonstruksjoner, slik samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler montert i det enkelte leilighet.

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

§ 9. Styret.

Laget skal ha et styre som består av en leder og 2 andre medlemmer, og med like mange varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin myndighet nestleder og sekretær.

§ 10. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres når mer enn halvparten stemmer for vedtaket. Står stemmene likt, gjelder det møtelederen stemmer for. Stemmes det for et vedtak som innebærer en endring, må likevel minst en tredel av styremedlemmene stemme for vedtaket.

Det kreves minst to tredeler flertall fra generalforsamlingen for at styret kan gjøre vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i borettslaget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. å øke antallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
3. salg eller kjøp av fast eiendom.
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet fremfor innskuddene.
5. tiltak utover vanlig forvaltning som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

§ 11. Firmategning.

Styret representerer laget utad og tegner lagets navn. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn. Slik fullmakt kan når som helst kalles tilbake. Styret kan gi prokura.

§ 12. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i lagets utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tidel, dog minst tre av andelseierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Årsregnskapet, årsmeldingen og revisjonsmeldingen skal senest 8 dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

I innkallelsen skal de sakene som skal behandles være klart oppgitt. Skal et forslag som etter vedtektene § 8 annet ledd må vedtas med minst to tredelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være tatt inn i innkallelsen.

Saker som en andelseier ønsker skal tas opp på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen.

§ 13. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinær generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 7.
6. Eventuell godtgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 14. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke trenger å være andelseier.

Hver andelseier har en stemme, uansett hvor mange andeler vedkommende eier.

Med unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 8 annet ledd og 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han/hun ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 15. Revisor.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i han/hennes sted.

§ 16. Endring i vedtektene.

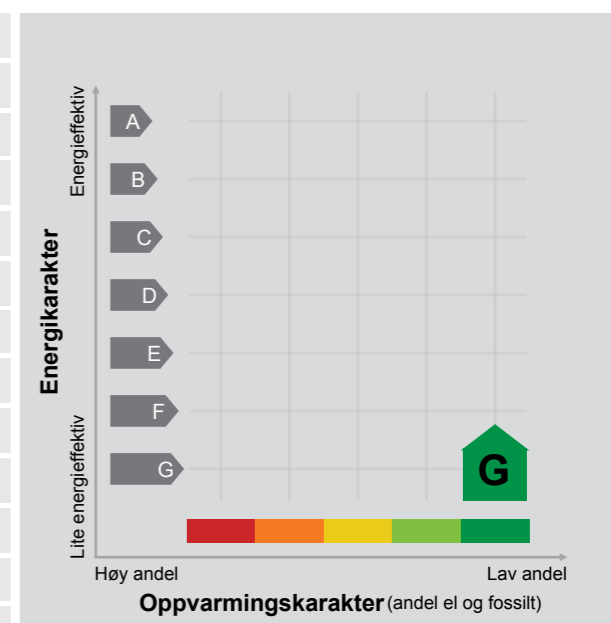
Endring i laget vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst tredeler av de avgitte stemmer.

§ 17. Forholdet til borettslagsloven.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.juni 2003 nr. 39.

ENERGIATTEST

Adresse	Vilhelm Bjerknes' vei 14A
Postnummer	5081
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	902
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139239768
Bruksenhetsnummer	H0601
Merkenummer	199c8783-2885-4bfe-bfd-f524d0e5756b
Dato	17.06.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montering tetningslister
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	10
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

<div><div><div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div><div><div></div></div></div></div></div></div>	<div><div><div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div><div><div></div></div></div></div></div></div>
---	---

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 14A
Postnummer: 5081
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0601
Dato: 17.06.2024 22:51:02
Energimerkenummer: 199c8783-2885-4bfe-bfdf-f524d0e5756b

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 160
Bruksnummer: 902
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139239768

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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.Kjøøl - 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 3: 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 05.06.24 Side 1 av 2

Vilhelm Bjerknnesvei nr 14 BRL	Vår ref.: 757/25	Fødselsdato eier: 09.04.1930
VILHELM BJERKNES' VEI 14 A	Type: Frittstående brl	
5081 BERGEN	Eiere: Aase Soltvedt	
Organisasjonsnr: 947 880 497	Andelsnr: 25	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 256

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Andel Felleskostnader

5 256

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.07.2024

Tot. utg. i kr.: 5 782

Felleskostnader: Andel Felleskostnader

5 782

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 41 474

Gjeld siste årsoppg.: 54 467

Klient ajourf. lån: 1 695 983,71

Klient gj. s. årsoppg.: 2 227 286

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 12139698434, Dnb Nor Bank Asa

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.06.2024: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo per 05.06.2024: 1 695 984

Andel av saldo: 41 475

Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 31.03.2029)

Byggelån kr 1 100 000,- inntil 31.03.25 Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bodil Knutsen

Adresse: VILHELM BJERKNES' VEI 14 A

Postnr/-sted: 5081 BERGEN

Telefon: Mob.: 97524337

E-post: bodikn@online.no

6: Ligning - 2022

Annen formue:	0	Gjeld:	60 117	Andre inntekter:	5
		Utgifter:	1 518		

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Andelsnr: 25

Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1963

Gårds/bruksnr: 160/902

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift: 4 800,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring

Polisenr: SP0001367720

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0601

Etasje:

Oppvarmingstype: Elektrisk

Heis: Nei

Parkeringstype: Felles parkeringsplass utendørs

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 05.06.24 Side 2 av 2

Vilhelm Bjerknesvei nr 14 BRL	Vår ref.:	757/25	Fødselsdato eier:	09.04.1930
VILHELM BJERKNES' VEI 14 A	Type:	Frittstående brl		
5081 BERGEN	Eiere:	Aase Soltvedt		
Organisasjonsnr: 947 880 497				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Andelsboliger
Fasiliteter:			

GENERELLE OPPLYSNINGER: Vilhelm Bjerknesvei nr. 14 borettslag består av 41 leiligheter i høyblokk.

SIKRINGSORDNING: 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.

LEGALPANTERETT: Boligselskapet har legalpantrett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For øvrige panteftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

FORKJØPSRETT: Boligselskapet har intern forkjøpsrett: Henvendelser sendes til styret.

GODKJENNING: Har avtale om at Vestbo godkjenner nye andelshaver boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag for godkjenning av ny andelseier.

DYREHOLD: Dyrehold er tillatt, men søknad om dyrehold må gjøres til styret. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet. Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

BRUKSOVERLATING: Har avtale med Vestbo om behandling av søknader om bruksoverlating (utleie). Søknad sendes Vestbo for behandling. Søknadsskjema [www.vestbo](http://www.vestbo.no)

OPPLYSNINGSPLIKT: For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets/sameiets styre kontaktes.

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan være endret.

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av brukt bolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: _____ **Dato:** _____

Aase Soltvedt
Andelseiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vilhelm Bjerknesvei nr 14 BRL tirsdag 06.06.2023 kl. 18:00 - Baptistkirken.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Vedtak:

Fra andelseierne møtte 16. Det ble ikke fremlagt fullmakter, derfor totalt 16 stemmer.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden godkjennes.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Magnar K. Taule ble valgt til møteleder

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Magnar K. Taule ble valgt til referent

1.5 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Victoria N. Giske ble valgt til protokollvitne

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Det ble ikke valgt tellekorps

2. Årsberetning 2022

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2022/Revisjonsberetning

Protokoll for Vilhelm Bjerknesevei nr 14 BRL

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnar Kvikshaug Taule (sign.)	06.06.2023
Protokollvitne	Victoria N. Giske (sign.)	06.06.2023

Vedtak:

Regnskapet for 2022 ble godkjent. Revisors beretning var en ren beretning. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr 60.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Styreleder ikke på valg

Vedtak:

Styreleder var ikke på valg

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Berit Stene ble gjenvalgt som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Cecilie Amundsen Raa og Victoria Nordgård Giske ble valgt som varamedlemmer for 1 år

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Bodil Knutsen styreleder valgt for 2 år i 2022

Hulda Kvinge styremedlem valgt for 2 år i 2022

Berit Stene styremedlem valgt for 2 år i 2023

Cecilie Amundsen Raa varamedlem valgt for 1 år i 2023

Victoria Nordgård Giske varamedlem valgt for 1 år i 2023

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Petter Jacobsen og Bani Ghanimat ble gjenvalgt som valgkomité for 1 år

Innkalling til ordinær generalforsamling for Vilhelm Bjerknesvei nr 14 BRL

Andelseierne i Vilhelm Bjerknesvei nr 14 BRL innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 06.06.2023 kl 18:00. Generalforsamlingen vil bli holdt i Baptistkirken.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 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 2022

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2022/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Styreleder ikke på valg
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

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.

30.04.2023

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2022

Årsberetning for 2022 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2022/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

5. Valg

5.1 Styreleder ikke på valg

5.2 Valg av styremedlemmer

Berit Stene ønsker gjenvalg i 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer

Cecilie Amundsen Raa for 1 år

Victoria Nordgård Giske for 1 år

5.5 Valg av valgkomité

Morten Jacobsen for 1 år

Bani Ghanimat for 1 år

Årsberetning 2022 for Vilhelm Bjerknesvei nr 14 BRL

Virksomhetens art og lokalisering

Vilhelm Bjerknesvei nr 14 BRL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse

Styrets arbeid

Styret har avholdt 4 møter i 2022.

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

Etterisolere og skifte vinduer på veggen mot øst. Skifte vinduer på sørveggen. Skifte platene på forsiden opp mot taket.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Malt resten av grunnmuren som ikke ble malt i 2021 + kjellervinduene. Flikket og malt gangen i A og B. Vasket gangvinduer og vegg i A og B. Fuget flisene i inngangspartiet i A og B. Rettet opp gjerdet mot naboen på muren da det la seg kvister og div. da de sagde ned buskas og lignende. Vi har montert en eikelist i inngangen i A og B, da benken som står der skraper opp veggen.

Vi har reklamert på dårlig utført malerarbeid ved boss coneinerne i B, da malingen allerede har løsnet.

Borettslagets bygningsmasse og eiendom framstår i dag slik:

Styrets oppfatning av bygning- og bomiljømessige kvaliteter er gode.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.
Borettslagets revisor er Ernst & Young
Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring.
Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen
Borettslagets egenandel ved skade er kr 10 000.

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 0 skadesaker.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling mandag 13.06.2022 bestått av:

Leder, Bodil Knutsen
Styremedlem, Berit Aarhus Stene
Styremedlem, Hulda Gullborg Kvinge
Varamedlem, Victoria N. Giske
Varamedlem, Mathilde Erlandsen
Varamedlem, Cecilie Amundsen Raa

Andre tillitsvalgte i perioden:

Valgkomite, Petter Jacobsen 1 år

Valgkomite, Bani Ghanimat 1 år

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem Berit Aarhus Stene

Varamedlem, Mathilde Erlandsen 1 år
Varamedlem, Cecilie Amundsen Raa 1 år

Varamedlem, Victoria Nordgård Giske 1 år

Valgkomite, Petter Jacobsen 1 år

Valgkomite, Bani Ghanimat 1 år

Boligomsetning/bruksoverlating

Det er i løpet av 2022 omsatt 4 boliger i borettslaget.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.05.2023

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		2 092 032	2 007 636	2 067 433	2 247 535
Andre inntekter	7	80	4 365	0	0
SUM INNEKTER		2 092 112	2 012 001	2 067 433	2 247 535
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	8 460	8 460	8 460	8 460
Forretningsførsel		81 414	78 888	81 414	85 281
Andre honorarer		2 380	1 363	0	0
Revisjon		6 700	6 450	6 700	7 200
Forsikringspremier		72 277	70 556	74 789	79 505
Energikostnader		360 451	306 290	283 470	340 207
Kommunale avgifter		438 701	419 229	433 800	449 300
Andre driftskostnader	9	370 119	331 053	387 393	519 871
Vedlikehold	10	486 623	420 297	344 380	278 320
SUM KOSTNADER		1 887 125	1 702 587	1 680 406	1 828 143
DRIFTSRESULTAT		204 987	309 414	387 027	419 391
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		213	67	0	0
Finanskostnader		61 877	46 006	56 209	98 426
NETTO FINANSPOSTER		-61 664	-45 939	-56 209	-98 426
ÅRSRESULTAT	1, 4	143 323	263 476	330 818	320 965
Overføringer og disponeringer		143 323	263 476	0	0

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	8 730 507	8 431 026
Sum anleggsmidler		8 730 507	8 431 026
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Vestbo Finans AS i mellomregning		0	66 213
Andre fordringer		27 864	5 378
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		27 864	71 591
SUM EIENDELER		8 758 372	8 502 617

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	4 100	4 100
Sum innskutt egenkapital		4 100	4 100
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	5 449 781	5 306 458
Sum opptjent egenkapital		5 449 781	5 306 458
Sum egenkapital	4	5 453 881	5 310 558
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	2 038 095	2 318 640
Byggleån, langsiktig gjeld uten pantesikring		347 690	0
Borettsinnskudd	6	866 300	866 300
Sum langsiktig gjeld:		3 252 085	3 184 940
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		51 543	6 257
Annen kortsiktig gjeld		863	863
Sum kortsiktig gjeld		52 406	7 120
Sum gjeld:		3 304 491	3 192 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 758 372	8 502 617

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted: _____, dato: _____

Bodil Knutsen
Leder_____
Hulda Gullborg Kvinge
Styremedlem_____
Berit Aarhus Stene
Styremedlem**Note 0 - Regnskapsprinsipper**

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.22	Regnskap 2021
A. Disponible midler pr. 01.01.	64 471	86 619
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	143 323	263 476
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-299 481	0
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	67 145	-285 624
B. Årets endring i disponible midler	-89 013	-22 148
C. Disponible midler	-24 541	64 471
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	66 213
Kortsiktige fordringer	27 864	5 378
Omløpsmidler	27 864	71 591
Kortsiktig gjeld	-52 406	-7 120
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	-24 541	64 471

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Sfty varslingsystem	Bygning på festetomt	Påkostning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	2 976 932	5 454 094
Årets tilgang :	299 481	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	299 481	2 976 932	5 454 094
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	299 481	2 976 932	5 454 094
Anskaffelsesår :	2022	1965	2004
Antatt levetid i år :			

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2022
1101 Rehabilitering/påkostning	5 753 575
1120 Bygningsmessige anlegg	2 976 932
Sum	8 730 507

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2022	Årets resultat	31.12.2022
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	4 100	0	4 100
Annen egenkapital	5 306 458	143 323	5 449 781
Sum egenkapital 31.12.	5 310 558	143 323	5 453 881

Note 5 - Langsiktig gjeld

	Dnb Nor Bank Asa
Kreditor:	12139698434
Lånenummer:	
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	4.00 %
Betingelser:	Flytende
Beregnet innfridd:	30.03.2029
Opprinnelig lånebeløp:	2 851 275
Lånesaldo 01.01:	2 318 640
Avdrag i perioden:	280 544
Lånesaldo 31.12:	2 038 095
Saldo 5 år frem i tid:	450 738

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	40	49 841	1 993 640
	1	44 453	44 453

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 2022	Regnskap 2021
2230 Andre pantelån	2 038 095	2 318 640
2250 Borettsinnskudd	866 300	866 300
Sum	2 904 395	3 184 940

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
3885 Diverse inntekter fri	80	4 365
Sum	80	4 365

3885: Nøkler

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5310 Styrehonorar	60 000	60 000
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Sum	68 460	68 460

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 643
6305 Festeavgift / tomteleie	4 800	4 800
6361 Fellesvask	37 194	37 187
6389 HMS	10 795	10 188
6391 Snømåking strøing	14 706	14 600
6551 Nøkler, låser o.l	0	6 887
6610 Leie vaktmester	56 114	55 264
6617 Alarmer og brannvern	40 829	0
6623 Gartnertjenester	1 563	0
6900 Telekommunikasjon	2 938	6 338
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	196 722	180 321
7116 Kurs og reiseutgifter	1 300	0
7520 Sikringsfond	1 034	0
7710 Kostnader styrearbeid	2 125	13 227
7716 Kurs og reiseutgifter styret	0	600
Sum	370 119	331 053

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6602 Vedlikehold VVS	5 147	4 419
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	16 458	97 260
6608 Vedlikehold varmeanlegg	93 847	2 318
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	152 729	235 082
6624 Vedlikehold ventilasjon	6 073	5 865
6641 Malerarbeid	202 400	62 500
6645 Vedlikehold vinduer/dører	920	0
6690 Vedlikehold og diverse	9 049	12 853
Sum	486 623	420 297

Andre opplysninger

Byggelån Vestbo Finans
 Ramme 500 000kr, løpetid 31.03.25

Resultat og balanse med noter for Vilhelm Bjerknesvei nr 14 BRL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vilhelm Bjerknesvei nr 14 BRL

Styreleder	Bodil Knutsen (sign.)	20.03.2023
Styremedlem	Berit Aarhus Stene (sign.)	20.03.2023
Styremedlem	Hulda Gullborg Kvinge (sign.)	20.03.2023

For Vestbo BBL

Tone Lilletvedt (sign.)	20.03.2023
-------------------------	------------



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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vilhelm Bjerknesvei Nr 14 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vilhelm Bjerknesvei Nr 14 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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

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

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 85.164.xxx.xxx

2023-05-02 20:55:28 UTC



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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Bergen, 2. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: S4QYF-3W3TM-5CQVX-V1VDE-F6APO-FXATO

Penneo Dokumentnøkkel: S4QYF-3W3TM-5CQVX-V1VDE-F6APO-FXATO

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Vilhelm Bjerknes vei nr. 14 brl.
30.01.24 kl. 18.00 i Baptistkirken.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Fra andelseierne møtte 20. Det ble fremlagt 3 fullmakter. Totalt 23 stemmer.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling av dagsorden godkjennes

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Bodil Knutsen ble valgt til møteleder

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Bodil Knutsen ble valgt til referent

1.5 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Per A. Wilhelmsen ble valgt til protokollvitne

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Bodil Knuten ble valgt til tellekorps

2.2 Valg av oppgradering av alle 4 fasadene med tillegsisolering ,nye vinduer/altandører, nye plater og balansert ventilasjon.

Vedtak:

Sak 2.2 ble valgt med 19 stemmer for og 4 stemmer mot.

Dokumentet er signert av:

Møteleder Bodil Knutsen

Protokollvitne Per A. Wilhelmsen



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling for Vilhelm Bjerknesvei nr 14 Borettslag

Andelseierne i Vilhelm Bjerknesvei nr 14 Borettslag innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling tirsdag 30.01.2024 kl. 18.00.

Generalforsamlingen vil bli holdt i Baptistkirken, Vilhelm Bjerknesvei 16, 5081 Bergen

Dagsorden

1. Konstituering

- a. Status fremmøte
- b. Godkjenning av innkalling og dagsorden
- c. Valg av møteleder
- d. Valg av referent
- e. Valg av en andelseier til å undertegne protokollen
- f. Valg av tellekorps

2. Sak 2

Oppgradering av alle 4 fasader med tilleggisolasjon, nye vinduer/altandører, nye plater og balansert ventilasjon

Dersom forslaget ikke får 2/3 flertall stemmes det over sak 3

3. Sak 3

Oppgradering av østvegg med isolasjon, nye plater og nye vinduer på øst- og sørvegg, samt utbedring av gesimser

Bergen 23.01.2024

Styret i Vilhelm Bjerknesvei nr 14 Borettslag

Vedlegg:

Fullmaktsskjema

Saksutredning

SAK 2 Oppgradering av alle 4 fasader med tilleggisolasjon, nye vinduer/altandører, nye plater og balansert ventilasjon

Styret ved styreleder tok i våren 2023 kontakt med Vestbo for å få hjelp til å utarbeide et prosjekt med tanke på å oppgradere østveggen med nye vinduer, tilleggisolasjon og nye plater, samt nye vinduer på sørgavl.

Vestbo anbefalte styret å gjennomføre en energikartlegging med inntil 50 % støtte fra Enova, for å få oversikt over byggets energiforbruk. En energikartlegging ser på byggets slik det er i dag og gir råd om hvilke energiltak som bør prioriteres ut fra en kost/nytte-vurdering. Dette gikk styret inn for og rapporten er helt i slutfasen.

Som nevnt på beboermøtet 18.01.2023 har det vært vanskelig å få entreprenører som ville gi pris på jobben. Første tilbudsforespørsel resulterte i at 1 av 6 entreprenører ville gi pris. Siden det er hensiktsmessig med konkurranse ble det besluttet å kontakte nye entreprenører og gjennomføre en ny runde. Også denne gangen ble 6 entreprenører invitert til å gi pris. I denne runden kom det inn pris fra 2 entreprenører.

Underveis i prosjektet ble styret oppmerksom på regler fra EU som også gjelder for Norge gjennom EØS-avtalen, at det vil være krav til å redusere energiforbruket på eldre bygg i løpet av få år. Det er satt flere milepeler for når ulike energiklasser/-merker skal være oppnådd. Første milepel er satt til 2030. Da skal eldre bygg ha minimum energimerket D.

Vedtakene fra EU medførte at Enova lanserte en omlegging av tilskuddsordningene til tiltak i borettslag og sameier, for å stimulere til at energireduserende tiltak blir iverksatt. Det er mulig å søke Enova om tilskudd til oppgradering på inntil 30 % av kostnadene, maks 10 millioner kroner. Forutsetningen for å få tilskudd er at beregnet energibesparelse utgjør minimum 20 %. Samme bygg vil ikke få tilskudd 2 ganger.

På bakgrunn av de nye reglene og tilskuddsordningen fra Enova, og at det i dag er mangel på oppdrag i byggenæringen, vurderte styret i samråd med Vestbo det slik at det mest gunstige for laget å gjennomføre oppgradering av alle fasader samtidig. Det ble gjennomført en ny tilbudsbehandling med de to entreprenørene som alt har gitt pris og begge har levert priser på komplett oppgradering av alle fasader, slik det ble presentert på beboermøtet.

Ved en slik oppgradering av fasadene, vil bygget bli mye tettere enn det er i dag. For å få nødvendig tilførsel av luft vil det derfor også bli montert balansert ventilasjon med varmegjenvinning, som tilfredsstiller krav til alle nyere bygg.

Ramme for prosjektet:

Oppgradering alle fasader

- Prosjektet vil oppfylle Enovas krav til redusert strømforbruk
- Det kan søkes tilskudd til tiltakene – inntil 30%, maks 10 millioner kroner
- Borettslaget kan ha en mulighet for å få husbanklån

757 Vilhelm Bjerknesvei		
Rehabilitering alle fasader m/tilleggsisolering og vinduer		
BUDSJETT	Inkl. MVA	eks mva
Tilbud entreprenør	kr 25 500 000,00	kr 20 400 000,00
Vestbo: Byggherreombud (byggeledelse) og KU-utførelse FASE 2	kr 950 000,00	kr 760 000,00
Uforutsett	kr 3 825 000,00	kr 3 060 000,00
Sum totalt ramme for rehabilitering	kr 30 275 000,00	kr 24 220 000,00

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

Styrets innstilling til vedtak:

Styret ber om løyve til å gjennomføre prosjektet i henhold til fremlagte forslag: **Oppgradering av alle fasader med tilleggsisolasjon, nye vinduer, nye altandører, nye plater og balansert ventilasjon.**
Tiltaket er tenkt finansiert med tilskudd fra Enova og låneopptak i Husbanken.
Generalforsamlingen gir styret anledning til å ta opp lån på inntil kr 22 millioner for dette prosjektet.
Lånet sikres med pant i borettslagets eiendom med prioritet foran innskuddene.

Vedtaket må godkjennes med 2/3 flertall av avgitte stemmer

Forslag til vedtak:

GF fatter vedtak i samsvar med styrets innstilling

SAK 3 Oppgradering av østvegg med isolasjon, nye plater og nye vinduer på øst- og vestvegg samt utbedring av gesimser.

Styret sitt utgangspunkt når prosjektet ble satt på dagsorden var å oppgradere bygget i etapper. Første etappe vil være tilleggsisolering av østsiden, med nye vinduer og nye fasadeplater. Det er undersøkt gjenbruk av eksisterende plater, men det er ikke mulig å få disse rene og glatte. Derfor velges nye plater. Vinduer på sørsiden byttes. Det vises til presentasjonen som ble holdt på beboermøtet 18.01.2023.

Prosjektet vil ikke kvalifisere til husbanklån. Det medfører at lån må opptas i ordinær bank. Renteforskjellen mellom husbanken og ordinær bank er som oftest 1-2 % (Pt 1,8%).

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

Styrets innstilling til vedtak:

Styret ber om løyve til å gjennomføre prosjektet i henhold til fremlagte forslag: **Oppgradering av øst-fasade med tilleggsisolasjon, nye vinduer og plater. Sørveggen får nye vinduer**
Generalforsamlingen gir styret anledning til å ta opp lån på inntil kr 12 millioner for dette prosjektet.
Lånet sikres med pant i borettslagets eiendom med prioritet foran innskuddene.

Vedtaket må godkjennes med 2/3 flertall av avgitte stemmer

Forslag til vedtak:

GF fatter vedtak i samsvar med styrets innstilling

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)
_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

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

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

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

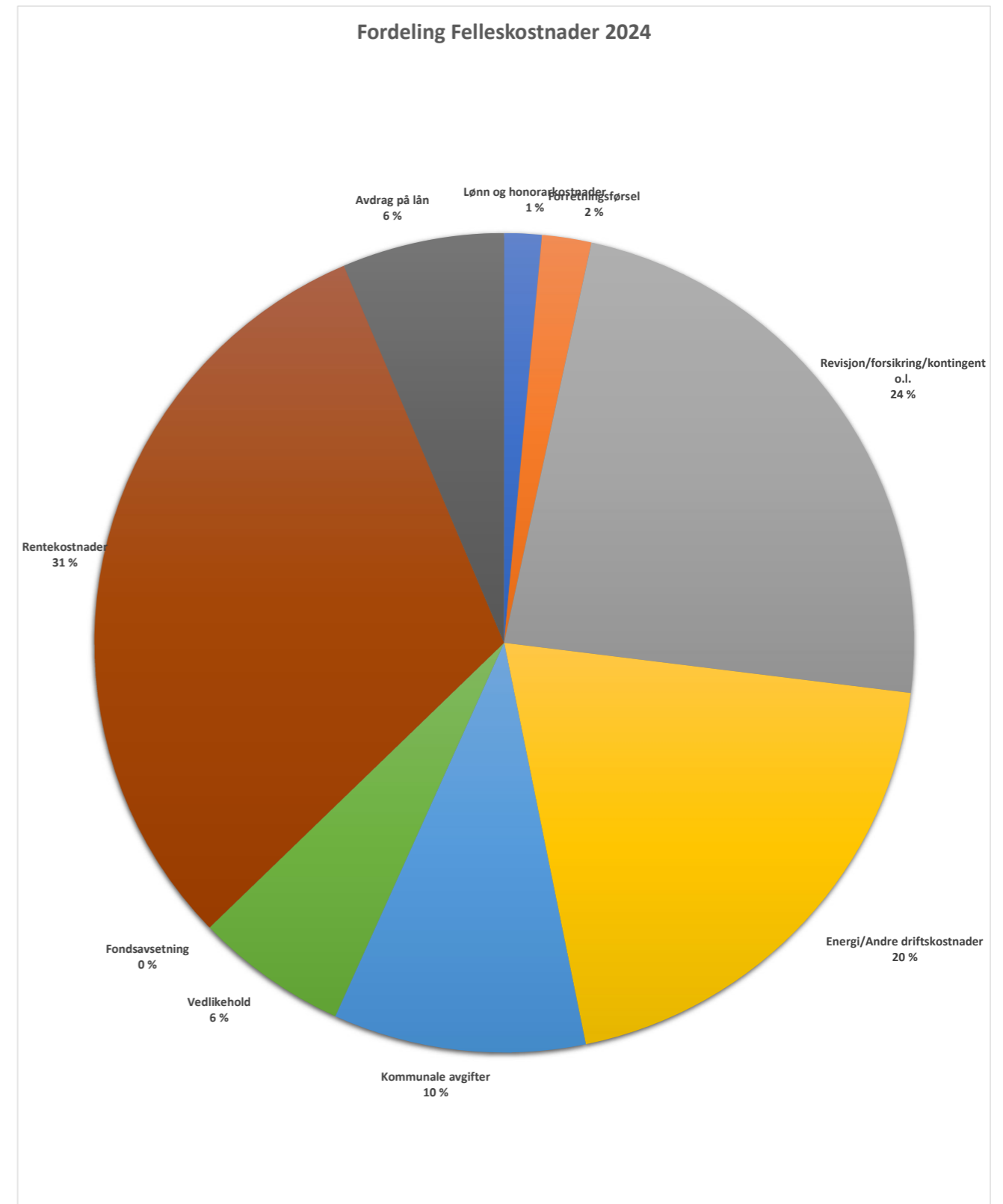
Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted _____ Dato _____

signatur

757 vilhelm bjerknesvei 14 brl

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett





BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Bergen & Omegn Boligbyggelag
Postboks 7280
5020 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200304166/10	BYG - 5210	08.02.2005
		RUBI		

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1

Gnr 160	Bnr 903
Tiltakets adresse	Vilhelm Bjerknes vei 14
Tiltakets art	Fasadeendring Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	BRL Wilhelm Bjerknesvei 14

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet Etat for byggesak og private planer 04.02.05.

I den innsendte sluttokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200304166.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Hans Frugård
seksjonsleder

Rune Birkestrand
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen

Saksnummer 200304166

Side 1 av 1



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5001 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Boligavdeling Olav Kyrreagt. 1
5000 Bergen Tlf. 21 81 00

M. Rosendahl,
Vilhelm Bjerknes vei 14,
5030 LANDAS

VÅR REF. JRAa/GS
S. nr. 802618

DATO 15.1.1982

FERDIGATTEST

for arbeid etter bygningslovens § 93, jfr. § 99.

Byggeplass	VILHELM BJERKNES VEI 14
Byggets art	Bolig - ny fasadekledning.
Byggherre	Borettslaget Vilhelm Bjerknes vei 14
Ansvarshavende	M. Rosendahl
Søknad om bygge- tillatelse mottatt	5.11.1980
Byggetillatelse gitt	27.11.1981

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

F. C. Lund

overingeniør

Kopi:

J. R. Aasen
bygningsskontrollør



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/902/0/0
Utlistet 10. juni 2024

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype	Forklaring planstatus
20 - Kommuneplanens arealdel	0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
21 - Kommunedelplan	1 - Planlegging igangsatt
22 - Mindre endring av kommune(del)plan	2 - Planforslag
30 - Eldre reguleringsplan	3 - Endelig vedtatt arealplan
31 - Mindre reguleringsendring	4 - Opphevet
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)	5 - Utgått/erstattet
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)	6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
34 - Områderegulering	8 - Overstyrt
35 - Detaljregulering	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
260818458	Grunneiendom	0	Ja	1 722,4 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11160000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, BUTIKKSENTERET	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.04.1963		85,3 %
18380000	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 783 MFL., SLETTEBAKKEN, SLETTEN SENTER	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.06.2006	200409228	7,4 %
16990002	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.11.2007	200713672	7,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18380000	710 - Felles avkjørsel	6,9 %
16990002	322 - Gangvei	6,5 %
16990002	319 - Annen veigrunn	0,7 %
18380000	920 - Forretning/Kontor	0,5 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerner	S23	56,9 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	43,1 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_4	Omforming Slettebakken	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	40,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
9730000	1 - Nåværende	150 - Offentlig bygning	< 0,1 % (0,0 m ²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11160100	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, ENDRING	3	-
10520300	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 180, BAPTISTKIRKEN PÅ SLETTEBAKKEN	3	199703708
16990000	30	ÅRSTAD/FANA. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 4 - WERGELAND - HOPSBROEN	3	200208976
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3	-
63690000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 180 MFL., SLETTEN	3	201221950
64390000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 674 MFL., ADOLPH BERGS VEI	3	201315202
70700000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 1075 MFL., ADOLPH BERGS VEI	1	202220601
71280000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI	1	202228262
66340000	34	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 184 MFL., OMRÅDEREGULERINGSPLAN SLETTEBAKKEN	2	202220540
61700000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 904 MFL., SLETTEN, BUSSHOLDEPLASS M.M.	9	201008961

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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 10. juni 2024



Planinformasjon

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

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

Kommuneplanens 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

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 begrensningsslinje 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

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 10.06.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 160/902/0/0

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 14A m.fl.

N



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

10520000, 10520300, 11160000, 11160100, 16990002, 18380000

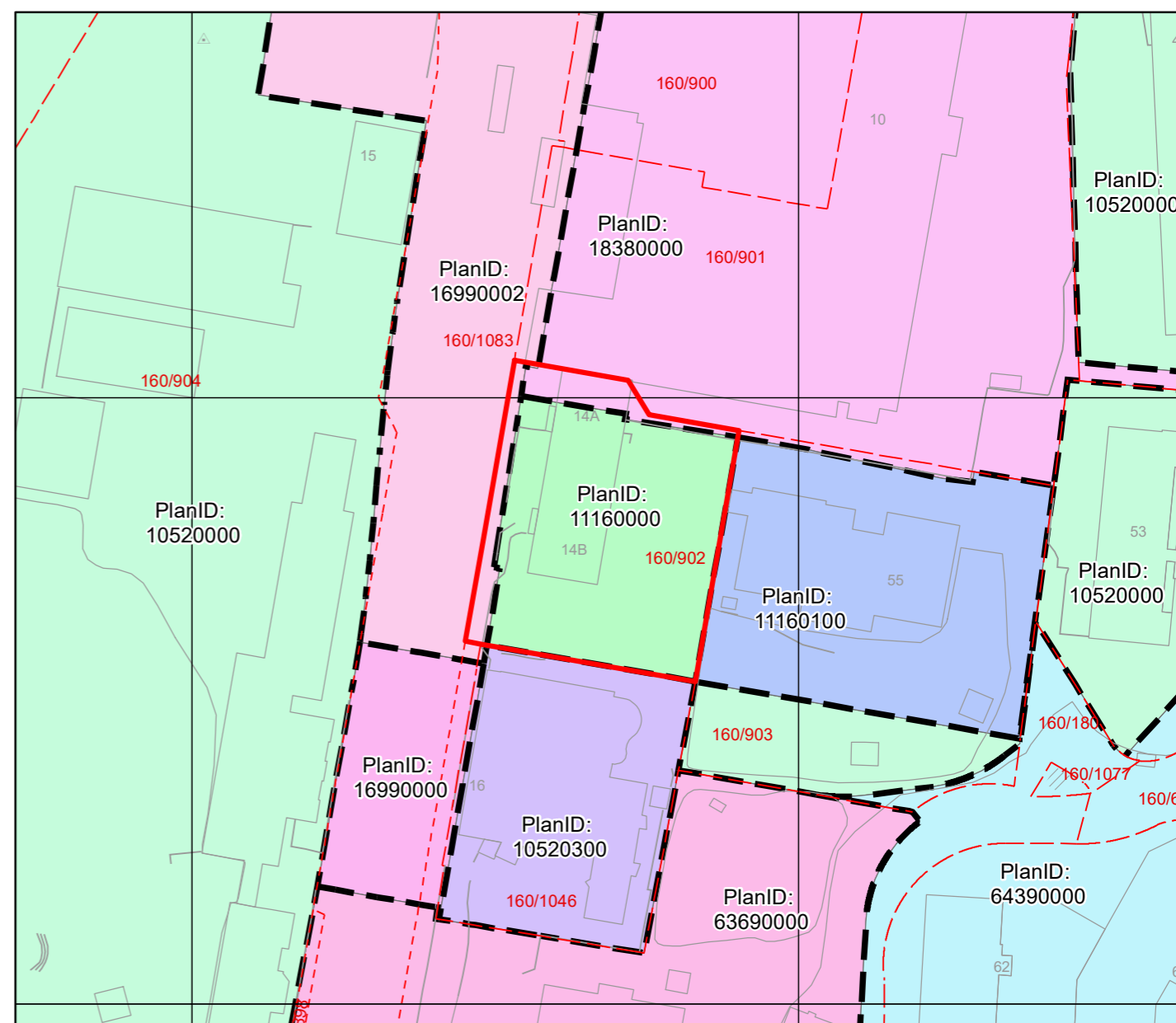
Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE

Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

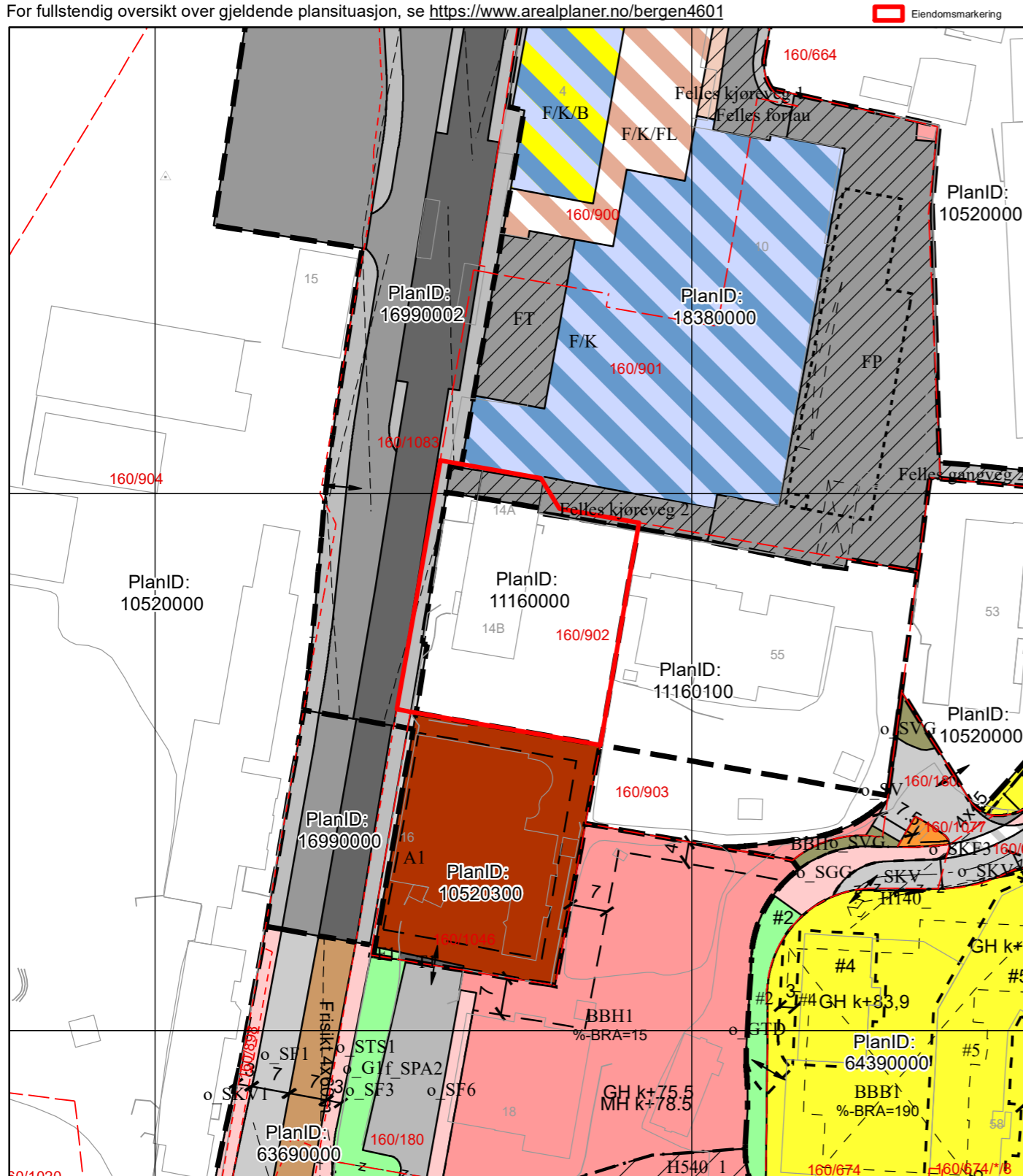
Dato: 10.06.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 160/902/0/0

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 14A m.fl.



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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

← 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

↗ ↘ 1204 - Eiendomsgrense oppheves

↗ ↘ 1211 - Byggegrense

↗ ↘ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

↗ ↘ 1221 - Regulert senterlinje

↗ ↘ 1222 - Frisiktlinje

⋯ 1254 - Tunnel

↗ ↘ 1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

↗ ↘ Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

↗ ↘ Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelsehjemler

Hensynssoner PBL §12-6

↗ ↘ Angitthensynsone

↗ ↘ Sikringsone

Plangrense

↗ ↘ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↗ ↘ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Allmenntilleg kirke

■ Kjørevei

■ Annen veggrunn

■ Gangveg

■ Parkeringsplass

■ Sporvei / forstadsbane

■ Annet trafikkområde

■ Park

■ Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

■ Felles avkjørsel

■ Felles gangareal

■ Felles parkeringsplass

■ Felles gårdsplass

■ Annet fellesareal for flere eiendommer

■ Bolig / Forretning / Kontor

■ Forretning / Kontor

■ Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

■ 1161 - Barnehage

■ 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

■ 2010 - Veg

■ 2011 - Kjøreveg

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2016 - Gangveg, -areal, gågate

■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

■ 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

■ 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

■ 2080 - Parkering

■ 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11160000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 10.06.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 160/902/0/0

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 14A m.fl.



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

Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 10.06.2024

Arealplan-ID: 65270000

Gnr/Bnr/Fnr: 160/902/0/0

Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 14A m.fl.



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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Bybane

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskerne

Byfortettingssone

Grønnstruktur

Friluftsområder



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 10.06.2024

Arealplan-ID: 9730000

Gnr/Bnr/Fnr: 160/902/0/0

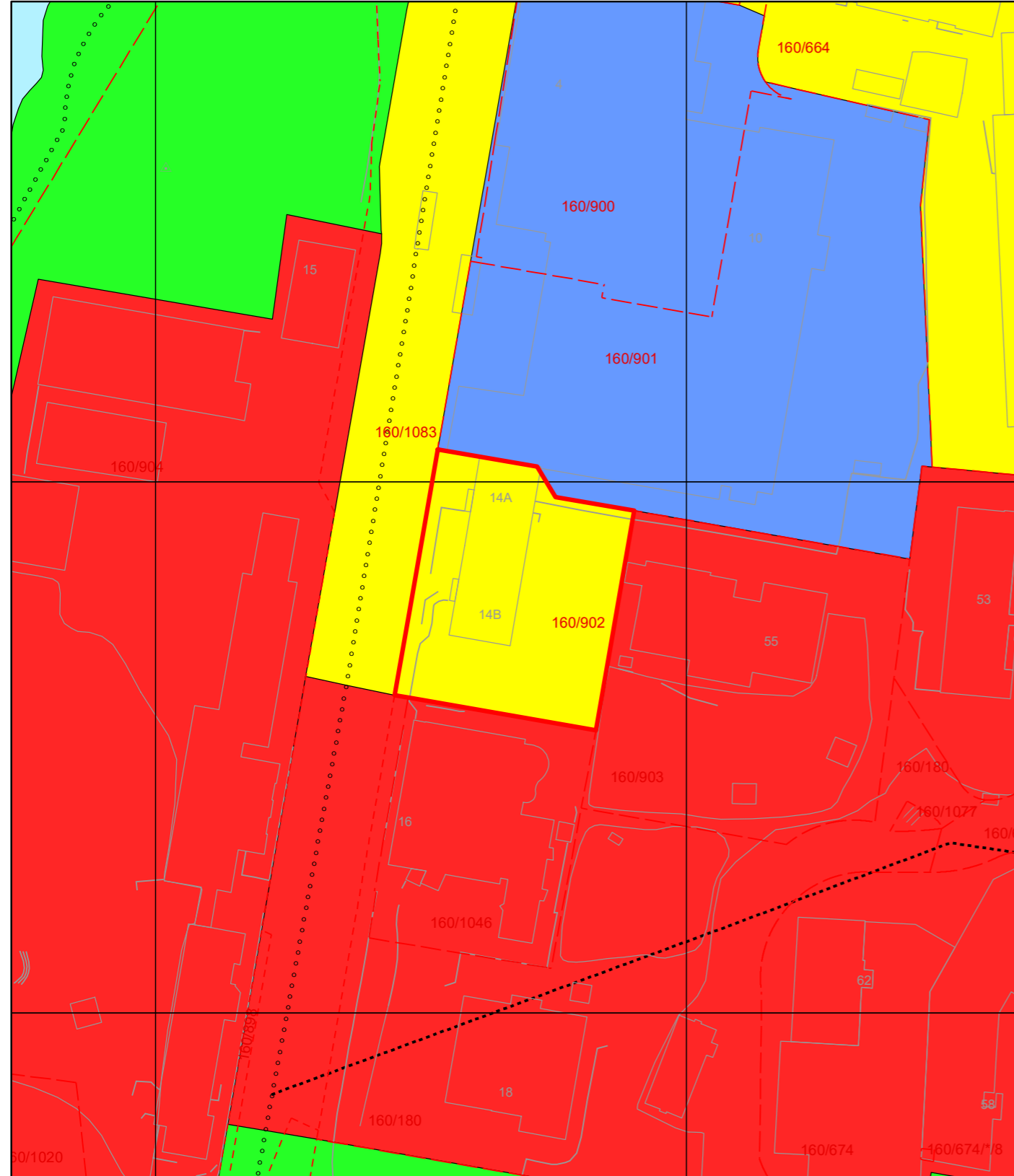
Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 14A m.fl.

N



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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

Gangveg

Sykkelveg

Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Industri (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Idrettsanlegg (N)

Vannareal for alment friluftsliv (N)



Tryg

Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes

Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her:

www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer **4020 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **4140 kroner**

Honorar til Buysure (1150 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Twisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

www.tryg.no/melde-skade/kvalitet

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Twister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringen legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrep på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989563521

Postadresse:

Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.



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 eigeidom (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 TEPPE følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger. **18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.





W EIENDOMSMEGLING

Vårt mål er å gi våre kunder en bedre opplevelse og det beste resultatet ved å kombinere ekte eiendomsmegling med nyskapende teknologi.

Vi utvikler markedsledende teknologi og jobber for å optimalisere tradisjonell eiendomsmegling. Vår teknologi frigir megleren din for tid til å bruke på ditt boligsalg, slik at du kan føle deg sikker på at din bolig blir prioritert.

Vi bruker tiden vår på det som skaper merverdi for deg. Det handler ikke bare om å få solgt boligen din, det handler om å sikre at du som kunde får riktig kjøper til den.

Våre meglere benytter kompetansen sin på de salgsutløsende faktorene for din bolig. Vi er opptatt av hva du som kunde sitter igjen med etter salget, og bruker ikke tid på annet. Dette har vi vår teknologi til.



BLI INSPIRERT

Motta tips, inspirasjon og gode råd ved kjøp og salg av bolig. Følg oss i sosiale medier og meld deg på vårt nyhetsbrev.



@weiendomsmegling



@weiendomsmegling



weiendomsmegling.no



BERGEN SENTRUM
weiendomsmegling.no

924 56 782 - bergensentrum@wmegling.no

