



Storhammeren 11



Trude Gunnlaugsson

Avdelingsleder/eiendomsmegler/jurist

48 88 84 01
tgg@kapa.no

Eiendomsmegler 1 Bergen Vest

Lyderhornsveien 351
5881 Bergen

Nøkkelinfo

Prisantydning

2 750 000,-

Omkostninger

11 140,-

Totalpris

2 951 087,-

Felleskostnader

6 377,- / mnd

Andel fellesgjeld

189 947,-

Boligtype/ Eierform
Leilighet/borettslag

Antall soverom

2

Etasje

4

P-rom / BRA

85 m² / 92 m²

Byggeår

1973



Storhammeren 11 5145 FYLLINGSDALEN

Meget pen 3- roms (opprinnelig 4-roms) med heis. Vestvendt altan og usjenert beliggenhet. Kort vei til buss.

Velkommen

EiendomsMegler 1 ved Trude Gunnlaugsson har gleden av å presentere Storhammeren 11. Dette er en 3-roms leilighet beliggende i 4. etasje. En herlig vestvendt altan på 11m² med utgang fra stue. To tilhørende boder på 3,3m² og 4,5m² gir gode oppbevaringsmuligheter. Dette er en tidligere 4-roms leilighet soverom 1 var tidligere 2 soverom. Dette kan tilbakestilles om ønskelig. Fra boligen er det gangavstand til flere nærbutikker, skoler og barnehager. Med Kanadaskogen som nærmeste nabo er turmulighetene mange. Nye heiser ble montert i 2015.

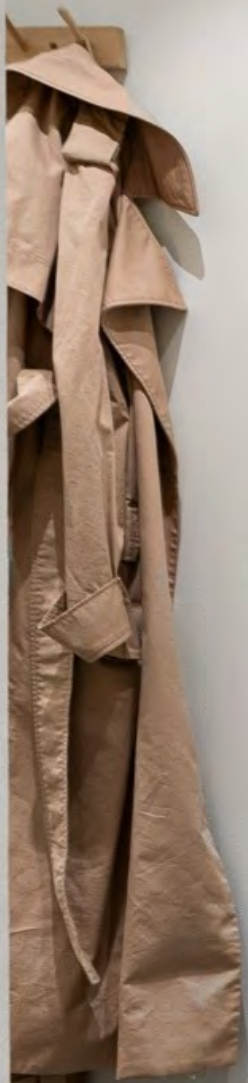




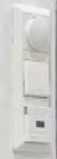




























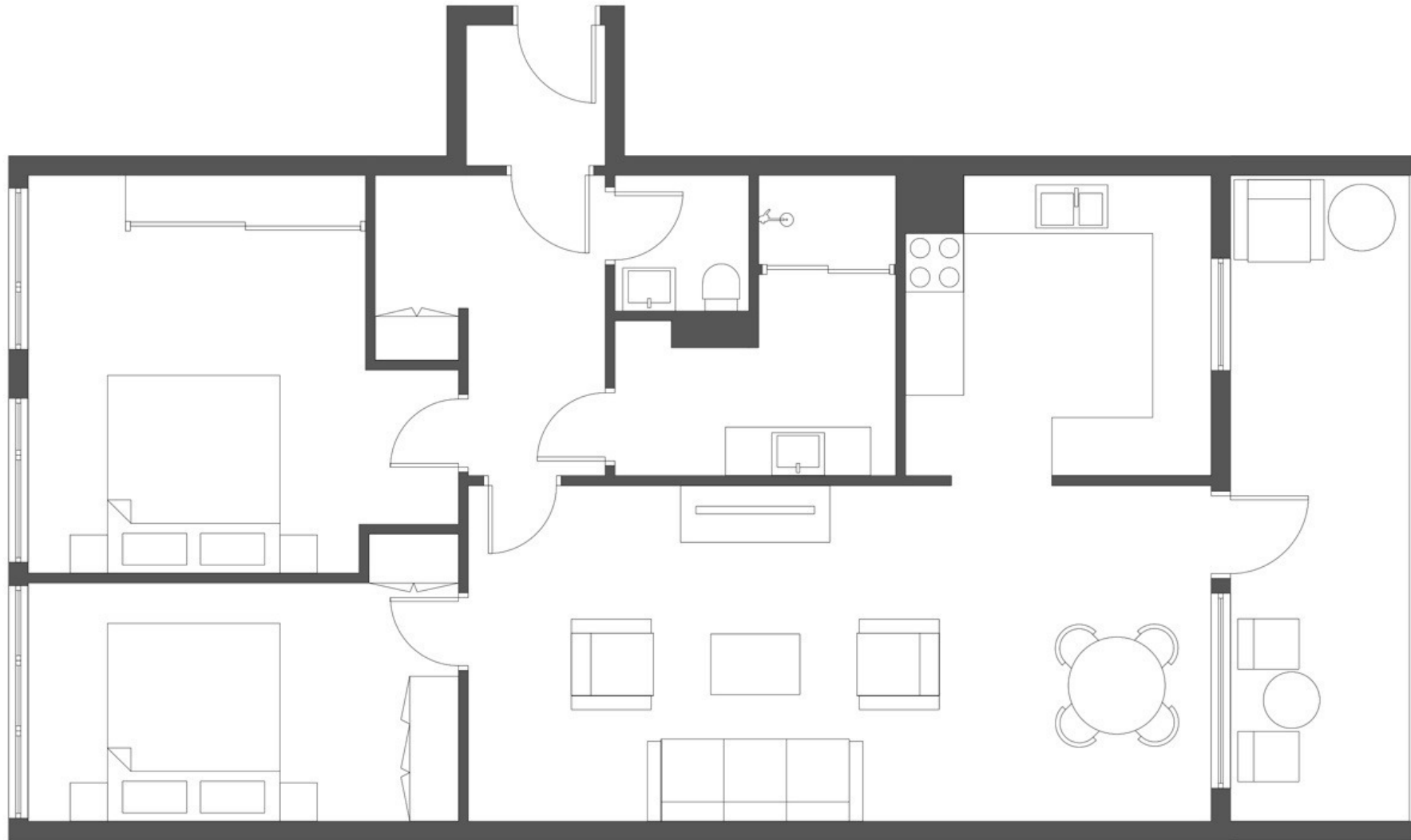




NOTGANG
ZUR TREPPENKAMMER



Plantegninger



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Ditt nye nabolag



Bebyggelsen

Vestlund Borettslag består av 306 leiligheter, med 3, 4 og 5-roms fordelt på 5 høyblokker. Adkomst til leilighetene via heis/trapp. Utvendige svalganger i hver etasje. Service- og vedlikeholdsleder – ingen fellesplikter, frivillig dugnad. Rehabilitering:1997/2000 som omfattet fasader, vinduer, utomhus m.m. 2014 er tak og gesimsbeslag reparert. Stoppekraner er skiftet. Alle heisene er skiftet i 2015.

Matrikkel/ adresse:

Borettslaget tilhører gnr. 23 og bnr. 192 og har følgende adresser:
- Storhammeren 11 - 21 - 31 - 41 - 51.

Beliggenhet

Leiligheten i Storhammeren 11 har en meget attraktiv beliggenhet i et veldrevet borettslag i Fyllingsdalen. Beliggenheten er pent tilbaketrukket samtidig som en har umiddelbar nærhet til alle hverdagslige fasiliteter. Dette er et populært og barnevennlig område med kort vei til lekeplass, barnehage og skole.

Løvåsen barnehage ligger kun en liten heistur rett ned og inn i første etasje i naboblokken. Til Seljedalen barnehage, og Seljedalen skole får også barna en trygg og kort skolevei via bilfri snarvei. Videre finner du flere skoler i nærheten som Løvås skole og Lynghaug skole.

Ukeshandelen kan du ta på Rema 1000 Lynghaugparken eller Coop Ekstra Løvås, begge under 1 km fra leiligheten og rundt 8 min gange. Her er også post i butikk. Til Coop Extra er det også intern snarvei som gjør turen enda kortere.

Videre befinner du deg i kort avstand til Oasen Senter, med alle sine servicetilbud. På senteret finner du apotek, legesenter, fysioterapi, treningssenter, restauranter, vinmonopol, og diverse mote- og interiørbutikker.

Er du glad i friluftslivet er skogsområdet ved Krohnegården et mye brukt turområde med flere stier og svaberg ned til vannet.

Sommerstid har man også fine bademuligheter her med sandstrand, oppholdsareal og badeflåte. Fra Vestlundveien er det også fin tursti opp til Viggohytten med flott utsikt på toppen.

Trives man best med innendørstrening er det flere alternativer i nærområdet hvor man kan nevne Nr1Fitness i etasjen over Coop Extra Løvås, Progresjon treningssenter i Fyllingsdalen og Sats som nettopp har åpnet helt nytt treningssenter på Oasen.

Fra leiligheten er det gode bussforbindelser, og med bil tar det kun ca. 7 min til sentrum. Ved Oasen er det også kommet ny bybane og bussterminal som gjør kollektivtilbudet i Fyllingsdalen meget bra.

Adkomst

Fra Bergen sentrum kjører du over Puddefjordsbroen, og inn i Løvstakktunnelen mot Fyllingsdalen. Etter tunellen tar du første avkjørsel i rundkjøringen inn på Vestlundveien. Ta så første til venstre og deretter første til høyre Ta så til venstre inn til Storhammeren, og nr 31 ligger til høyre etter ca. 200m.

Ellers kan adkomstbeskrivelse sees på Google Maps eller kartfunksjonen på din smarttelefon.

Det vil bli godt skiltet med EiendomsMegler1 visningsskilt på felles visningsdager.

Nabolagsprofil

Nabolagsprofil: Storhammeren 11

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚗 Storhammeren Linje 18	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Fyllingsdalen terminal Linje 2	27 min 🚶 2 km
🚗 Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 🚶 5.8 km
✈️ Bergen Flesland	16 min 🚶

Sport

🏀 Storhammeren ballbinge Ballspill	2 min 🚶 0.2 km
🏀 Traudalen Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
🏊 MOVA Fyllingsdalen	14 min 🚶
🏊 SKY Fitness Fyllingsdalen	6 min 🚶

Skoler

Seljedalen skole (1-7 kl.) 211 elever, 14 klasser	14 min 🚶 1 km
Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 232 elever, 13 klasser	18 min 🚶 1.3 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 405 elever, 30 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	6 min 🚶 3 km
Bergen Private Gymnas	7 min 🚶

Barnehager

Lekeklossen Storhammeren barnehag... 20 barn	0.1 km
Betanien barnehage (0-5 år) 47 barn	8 min 🚶 0.5 km
Seljedalen barnehage (1-5 år) 58 barn	16 min 🚶 1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

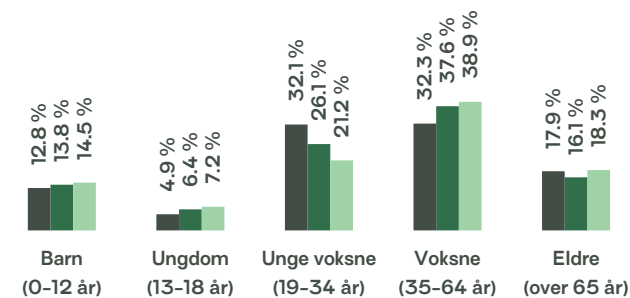
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling

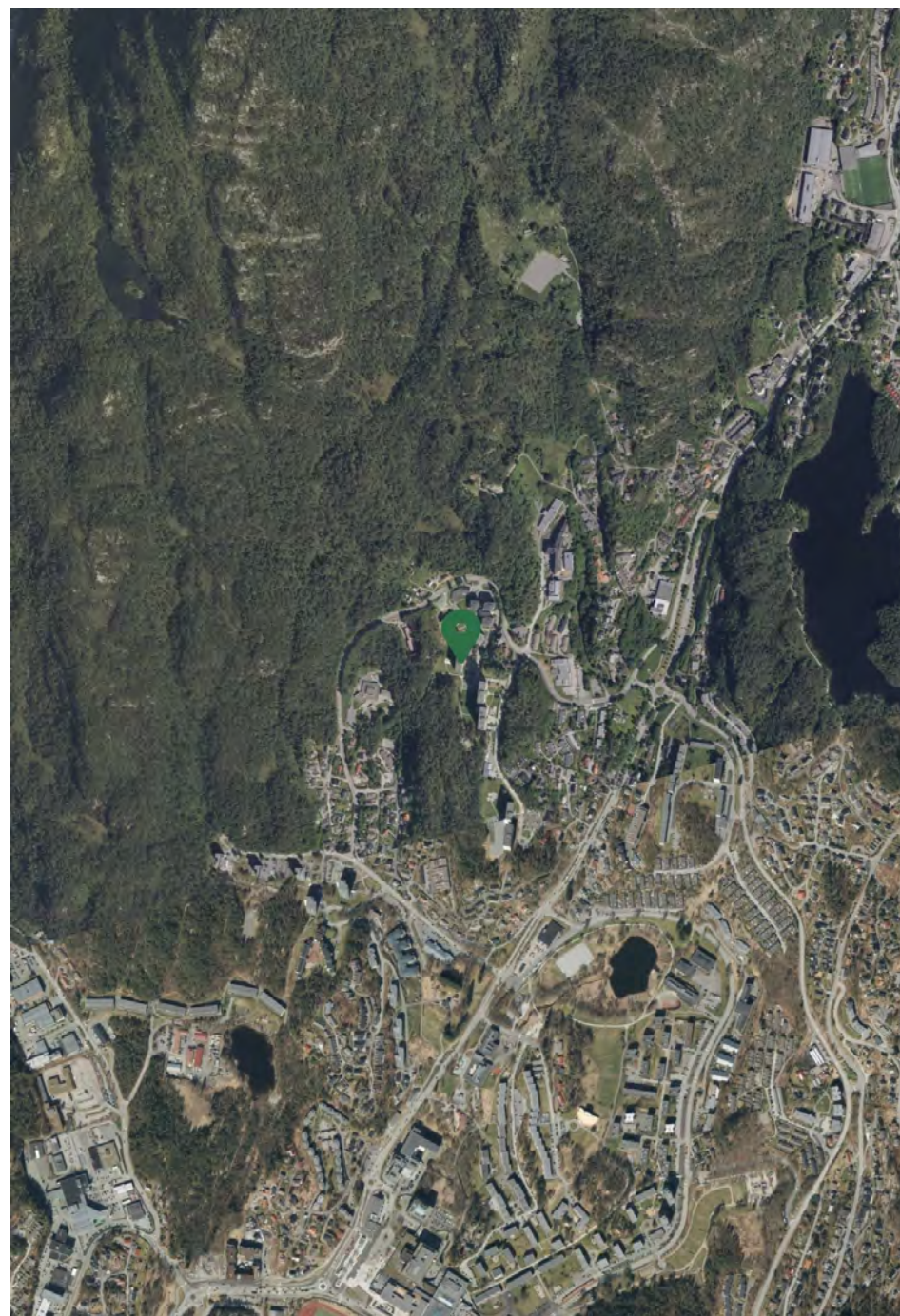
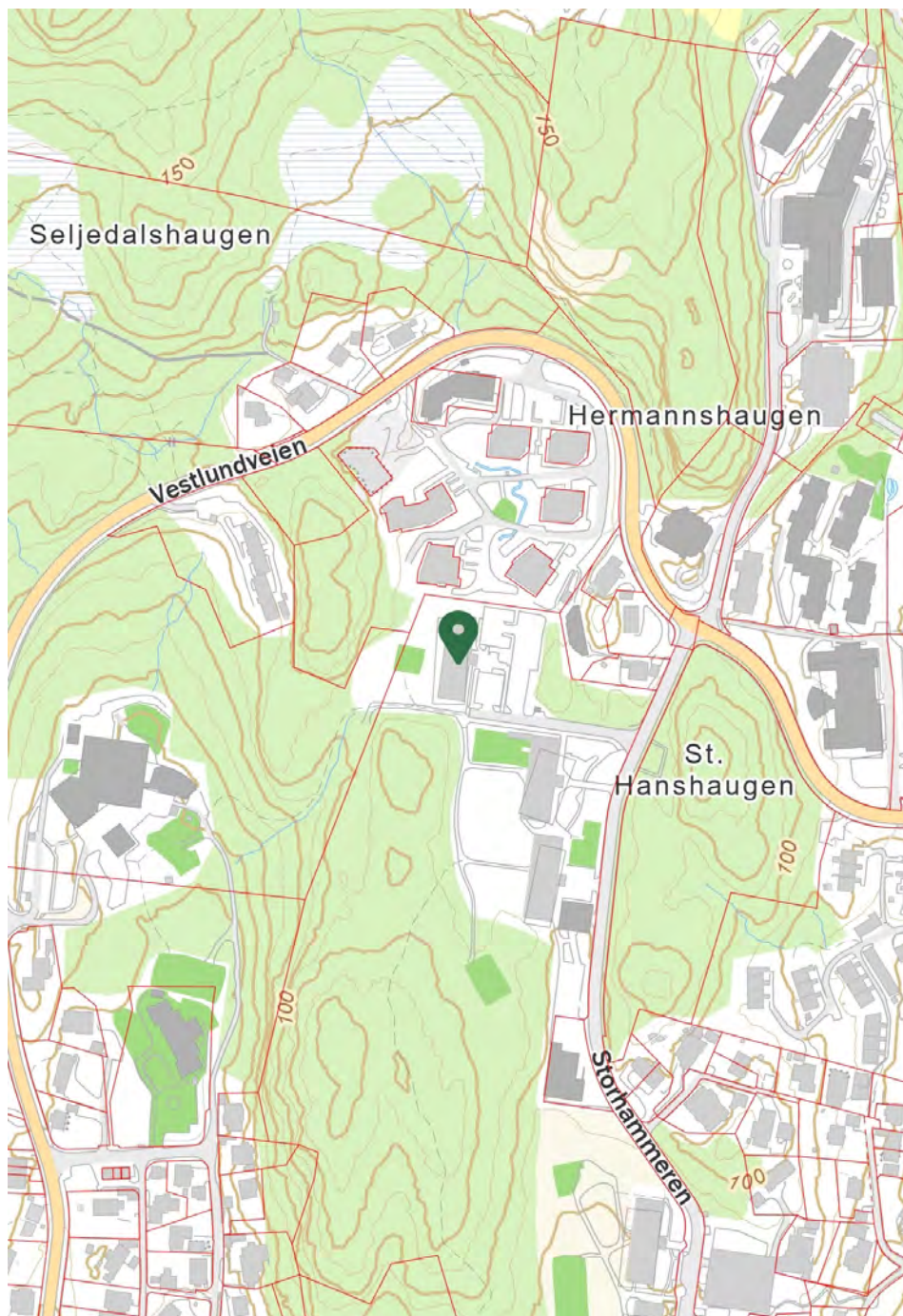


Område	Personer	Husholdninger
Storhammeren	1124	567
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Dagligvare

Spar Sikthaugen	14 min 🚶
Coop Extra Løvås Post i butikk, PostNord	14 min 🚶 1.1 km









Informasjon
om boligen

Oppdrag

6-24-0162

Eiendom

Storhammeren 11
5145 FYLLINGSDALEN
4. etasje

Eiendomsbetegnelse

Andelsnr. 22 Orgnr. 953607786 i Bergen kommune
Gnr 23, bnr 192.

Eier

Frøydis Maria Kvamme

Prisantydning

Kr 2 750 000,-

Andel fellesgjeld

Kr 189 947,- pr. 18.11.24 .

Total kjøpesum

Kr 2 750 000,- (Prisantydning)
189 947,- (Andel av fellesgjeld)

2 939 947,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens
Kartverk) 9 900,- (Boligkjøperforsikring Gar-Bo (valgfritt))

11 140,- (Omkostninger totalt)

2 951 087,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning
Forretningsfører opplyser om at det er pliktig medlemskap i boligbyggelaget. Medlemskap må være inngått og betalt før boligen kan overleveres ny eier og tas i bruk. Kostnad for innmelding og kontingent er opplyst å være kr. 500

Felleskostnader

Kr 6 377,- Mnd

Disse dekker: Renter/avdrag andel fellesgjeld, vedlikehold, kommunale avgifter, eiendomsskatt, felles byggforsikring (ikke innbo), dugnad, garasjeleie, kabel-TV og internett.

Legalpant

Borettslaget har legalpanterett for sine krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet begrenset oppad til 2G.

Ansvarsforhold fellesutgifter

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

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.

Boligtype

Leilighet

Eierform

Borettslag

Standard

EiendomsMegler 1 ved Trude Gunnlaugsson har gleden av å presentere Storhammeren 11. Dette er en 3-roms leilighet beliggende i 4. etasje. En herlig vestvendt altan på 11m² med utgang fra stue. To tilhørende boder på 3,3m² og 4,5m² gir gode oppbevaringsmuligheter. Dette er en tidligere 4-roms leilighet soverom 1 var tidligere 2 soverom. Dette kan tilbakestilles om ønskelig. Fra boligen er det gangavstand til flere nærbutikker, skoler og barnehager. Med Kanadaskogen som nærmeste nabo er turmulighetene mange. Nye heiser ble montert i 2015. Av høydepunkter kan det her nevnes:

- Stue med parkett på gulv, mdf plater på veggene med spotlights i himling
- 2 romslige soverom med arealer på 15,1m² og 13m²
- Altanen er vestvendt med gode solforhold måler 11m²

Ellers innehar boligen følgende standard:

Her kommer man inn i en entrè på 1,7m² med keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger og malt betong i himling. Plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Videre kommer man inn i en gang på 6,2m² med keramiske fliser på gulv og malt platekledning/betong på vegger. Malt platekledning i himling med innfelte spotlights.

Dette er en opprinnelig 4 roms leilighet hvor soverom 1 tidligere var to soverom, dette kan tilbakestilles om ønskelig. Soverommene p.d.d har arealer på 15,1m og 13m². Soverom 1 blir brukt som hoved soverom/foreldresoverom, her er laminat på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling. Soverom 2 har parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling. Begge soverom har plass til dobbelt seng om ønskelig, garderobeskap og/eller annet soveromsmøblement.

Bad på 6,5m² med keramiske fliser på gulv med underliggende varmekabler. Keramiske fliser på vegger og takplater i himling med innfelte spotlights. Badet inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, dusjgarnityr, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Eget toalettrom på 1,5m² med keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling. Toalettrommet inneholder: Servant med møblement/speil, belysning og toalett.

Lys og trivelig stue med et areal på 27,9m². Her er parkett på gulv, mdf panel og malt platekledning på vegger og malt betong i himling. Innfelte spotlights i himling. Flere store vindusflater sikrer et godt og naturlig lysinnfall til rommet. Plass til sofagruppe og spisebord. Fra stue er det utgang til en vestvendt altan på 11m².

Kjøkken på 9,5m² med parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling. Kjøkkeninnredningen har slette fronter, noe som letter rengjøringen. Et overskap med glassfronter og keramiske fliser over deler av laminert benkeplate. Her er stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Tilhørende boder på 3,3 m² og 4,5 m² til oppbevaring. Den minste boden ligger i 4. etasje som leiligheten, mens den største boden ligger i underetasjen. Berre boder er merket: HO401.

Vegghengte panelovner i entrè, gang, Sov 1 og stue som varmekilder i tillegg til varmekabler på bad.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder: Entrè, gang, 2 soverom, stue/kjøkken, bad og toalettrom.

To tilhørende boder på 3,3m² og 4,5m² (en i underetasjen og en i 4. etasje, bodene er merket HO401)

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA '92 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 85 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal) 11 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

- BRA-i: 85m² (Entrè/ gang, 2 soverom, stue/kjøkken, bad og

toalettrom)

- BRA-e underetasje:

4m²

- BRA-e 4. etasje: 3m²

- SUM BRA-e: 7m²

= SUM BRA: 92m²

-TBA: 11m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023." og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Arealet er ikke kontrollmålt av megler.

Det er den faktiske bruken av rommene ved salget, som har avgjort om rommene er definert som rom til varig opphold eller ikke. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er beskrevet som BRA-i.

Primærrom(P-rom)

85 m²

Bruksareal:

92 m²

Byggeår

1973

Antall soverom

2

Etasje

4

Parkering

Borettslaget har 137 parkeringsplasser i garasje og 149 parkeringsplasser utendørs, ellers parkering i

offentlig vei. Det følger ikke med faste parkeringsplasser med leilighetene. Gode muligheter for fast parkeringsplass eller leie av garasje etter venteliste kontakt styret for informasjon. Ingen gjesteparkering.

Oppvarming

El. oppvarming:

- Opplyst gulvvarme på bad.

- Vegghengte panelovner i entré, gang, Sov 1 og stue.

Grunnarealer

Tomtearealet er felles for borettslaget.

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, lekeplass, grøntarealer og div. prydbusker/beplantning.

Tomteareal

106025 m²

Eierform tomt

Eiet tomt

Energimerking

Megler har informert selger om selgers plikt til å energimerke boligen, men det foreligger per dato ingen energiattest.

Fastmonterte varmekilder som var tilstede under visning medfølger.

Overtagelse

Overtagelse av boligen etter nærmere avtale mellom partene. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse i budskjema.

Byggemåte

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Drenering: Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur/ såle/ fundamenter av betong.

Veggkonstruksjon: Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.

Tak: Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg.

For en mer utfyllende bygningsmessig beskrivelse av eiendommen se vedlagt tilstandsrapport utført av Kristoffer Bjerk Hansen.

Formuesverdi

Kr 860 036,- som primærbolig og kr 3 268 138,- som sekundærbolig per 31.12.22. Formuesverdien utgjør ca. 25 % av markedsverdi for primærbolig (der eier er folkeregistrert per 1. januar), og ca. 100 % for sekundærbolig. Ved første gangs verdisetting fastsettes formuesverdien av en fritidseiendom til maksimalt 30 % av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. Tallene er innhentet hos Skatteetaten.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomskatt

Eiendomsskatt er inkludert i fellesutgiftene.

Faste løpende kostnader

Strøm

Innboforsikring

Listen er ikke uttømmende

Tilbehør

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Adkomst borettslag via privat stikkvei.

Tilknytning vann: Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning Avløp: Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen, datert 02.02.1973.

Det foreligger ferdigattest på innstallering rør/ledninger, datert 21.08.2006.

Det foreligger ferdigattest på endring blokk E, datert 28.06.2000.

Disse kan sees hos megler.

Offentlige planer/konsesjonsplikt

Boligen ligger i et område som i følge kommuneplanen er avsatt til bebyggelse og anlegg – øvrig byggesone nåværende/ytre forteningssone framtidig.

Kommuneplan og reguleringsplaner kan sees på Bergen kommune sine hjemmesider: www.bergen.kommune.no eller ved henvendelse til megler.

Reguleringsplaner på grunnen:

11800000 30 FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X,TOMTEAREAL A
3 – Endelig vedtatt
arealplan

26.08.1970 98,1 %

11900000 30 FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X,TOMTEAREAL F
3 – Endelig vedtatt
arealplan

06.08.1971 0,7 %

11900000 30 FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X,TOMTEAREAL F
3 – Endelig vedtatt
arealplan

06.08.1971 0,4 %

4460000 30

FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 178 MFL., FELT X OMRÅDE G
1

3 - Endelig vedtatt
arealplan

07.07.1978 0,4 %

3830000 30 FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X,TOMTEAREAL
GI, GII OG FI

3 - Endelig vedtatt
arealplan

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

PlanID Plantype Plannavn Saksnr Ikrafttrådt

11520006 31 FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 149/204

190030005 23.03.1990

3830007 31 FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 40,

FYLLINGSDALEN NEDRE 190411206 02.11.1984

11800100 31 FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 138, NEDRE

FYLLINGEN 22.04.1974

3830005 31 FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 60, BOLIGFELT X
TOMTEAREAL GI-GII-FI 200207813 11.06.2003

11800001 31 FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 192 199715843
25.02.1999

3830004 31 FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 23 OG 24,
BOLIGFELT X, AREAL GI, GII OG FI 200102198 30.04.2002

3830008 31 FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR

92,TOMTEAREAL,ENDRING 199616783 20.02.1997

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

Kommuneplan:

PlanID Plannavn Ikrafttrådt Dekningsgrad

65270000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 19.06.2019

100,0 % Arealformål i kommuneplanen: PlanID Arealstatus

Arealformål Beskrivelse Områdenavn Dekningsgrad

65270000 1 - Nåværende 3001 - Grønnstruktur Grønnstruktur G
58,8 %

65270000 1 - Nåværende 1001 - Bebyggelse og anlegg Øvrig
byggesone ØB 21,6 %

65270000 2 - Framtidig 1001 - Bebyggelse og anlegg Ytre
fortettingssone Y 19,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID Hensynssonetype Hensynssoenenavn Beskrivelse

Dekningsgrad

65270000 KpStøySone H220_3 Vei støy - gul sone 3,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen: PlanID

Hensynssonetype Hensynssoenenavn Beskrivelse Dekningsgrad

65270000 KpStøySone H210_3 Vei støy - Rød sone 1,6 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr

11900001 31 FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 178,

SELJEDALEN 3 190230006

11340000 30 FYLLINGSDALEN. HOVEDÅREN TJØNNEN -
LAUVÅSEN, REGULERINGSENDRING 3 -

11880000 30 FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X,TOMTEAREAL
B OG VEI 930 3 -

7500000 30 FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 19-222,

SELJEDALEN 3 190510850

60330000 35 FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 222,

VESTLUNDVEIEN 22 D, VESTLUND PARK 3 200707407

11520000 30 FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII 3 -71120000

35 FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 230 MFL.,

VESTLUNDVEIEN 1 202220725

11430000 30 FYLLINGSDALEN. FYLLINGSDALEN SENTRALE
DELER, FRIAREALER M.V., SKOLETOMTER, KIRKE 3

-62030000 34

FYLLINGSDALEN. GNR 22 MFL., KOLLEKTIVFELT OG

SYKKELFRAMFØRING LANGS DEL AV HJALMAR

BRANTINGS VEI OG FYLLINGSDALSVEIEN

5 201121008

18220000 30 FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 172, 222 OG

301, DAG HAMMARSKJÖLDS VEI 1 3 200411565

11860100 30 FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 341,

VESTLUNDVEIEN 23, STIFT. BETANIEN PSYKIATRIBYGG 3

200107732

11860000 30 FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X,TOMTEAREAL H
3 -

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

Konsesjon og odel: Det er ikke knyttet odel eller konsesjonsplikt til eiendommen.

Utleieadgang

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1. ledd nr. 3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Adgangen til bruksoverlating (utleie) er begrenset, og andelseiere i borettslag har uten styrets godkjenning rett til å leie ut på døgn- og ukesbasis opptil 30 dager i året, (kortidsleie).

Det vises til borettslagsloven § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget kan overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av borettslagsloven § 5-4 til § 5-6.

Informasjon om borettslaget

Vestlund Borettslag
953607786
Vestlund Borettslag

Ønsker du ytterligere informasjon om borettslaget, kan vedtekter og husordensregler m.m. sees hos megler.

Forkjøpsrett

Boligselskapet har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjenning

Ervervet krever godkjenning av borettslagets styre. Dersom styret i

borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier, må boligen videreselges for kjøpers regning og risiko.

Forretningsfører

Vestbo

Dyrehold

Hundhold må registreres/ Katter tillates, forutsatt at det er innefatt. 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

Lånevilkår fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 13521196930, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.11.2024: 2.73% pa.

Antall terminer til innfrielse: 17

Saldo per 18.11.2024: 8 055 995

Andel av saldo: 26 345

Første termin/første avdrag: 31.03.2008 (siste termin 31.12.2028)

Fastrente i 10 år fra 1.1.2019 til 01.01.2029

Lånummer: 13521196950, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.11.2024: 2.58% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24

Saldo per 18.11.2024: 6 920 787

Andel av saldo: 22 632

Første termin/første avdrag: 31.03.2008 (siste termin 30.09.2030)

Fastrente i 10 år fra 1.11.2018 til 01.11.2028

Lånummer: 16368208314, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.11.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117
Saldo per 18.11.2024: 43 107 846
Andel av saldo: 140 970
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin
31.12.2053)

Diverse

Eiendomsmegleren er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt å melde fra til Økokrim om ev. mistenkelige transaksjoner.

Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Telenor.

Borettslaget er ansvarlig for røykvarsler og pulverapparater i leilighetene. Det er montert en røykvarsler og et 6 kg pulverapparat i alle leiligheter. Selger har ansvar for at dette finnes i leiligheten ved salg.

Leie av garasje plass skjer ved henvendelse til borettslagets kontor. Det er venteliste på garasje plass. NBI Garasje plass følger ikke leiligheten og denne må sies opp ved flytting. Ta kontakt med kontoret for informasjon.

Nøkkel til sikringssskap skal følge med leiligheten. Det er selgers ansvar at denne overleveres til kjøper. Reservenøkler til sikringssskap kan kjøpes på borettslagets kontor for kroner 100,-.

Nøkler til leiligheten kan bestilles på borettslagets kontor eller via mail til kontor@vestlundbo.no
Nøkler sendes i oppkrav eller kan hentes over disk hos Certego i Kanalveien. Identitetsbevis må fremvises.

Postkasseskilt skal bestilles på borettslagets kontor eller ved å sende en mail til kontor@vestlundbo.no.
Meld fra til kontoret så snart som mulig om hvilke navn som skal stå på skiltet. Skiltet er gratis og monteres av vaktmester.

Borettslaget har kontor, verksted og felleslokale (Vestlundstuen) til utleie for beboere i sokkeletasjen i Storhammeren 31.

Parkering/lading av el-bil
Det er 12 utendørs ladestasjoner på borettslagets eiendom. Dette er ikke parkeringsplasser, men lade plasser og følgende gjelder; I tidsrommet kl. 08.00 – 21.00, kan el-biler benytte disse plassene i inntil 7 timer. Bilen MÅ flyttes etter dette. El-biler kan lades/parkeres etter kl. 21.00 frem til klokken 08.00 den påfølgende dag (dette gjelder KUN de som parkerer etter klokken 21.00. Parkerer en f.eks kl. 20.30, har en plassen i 7 timer frem til kl. 00.30).

Selskapslokale "Vestlundstuen" leies ut til private arrangement. "Stuen" ble totalrenovert i 2020 og fremstår i dag som et lyst og trivelig selskapslokale med komfortabel og moderne møblering. Der er tilstøtende kjøkken med komfyr og steamer (oppvaskmaskin) samt nyoppussede unisex-toaletter. Det er dekketøy og kapasitet til 36 gester. Lokalet har prosjektor. Du bestiller, betaler og får utlevert nøkler på borettslagets kontor i blokk 31. Prisene pr april 2023 er kr 800,- for selskap for voksne og kr 500,- for barneselskap, finsker man å leie lokalet 2 dager sammenhengende, er prisen for dette kr 1400.-. Leietaker må være over 20 år samt være til stede under arrangementet. Arrangement må avsluttes innen kl 24.00 alle dager. Borettslagets husordensregler gjelder også i Vestlundstuen. Leietaker er ansvarlig for at lokalet er presentabelt, rent og pent etter utleie. Rengjøring må normalt foretas samme dag/kveld som lokalet er leid. Dersom lokalet ikke fremstår som presentabelt for ny leietaker, vil en bli fakturert for medgått tid for innleid rengjøring.

Dt foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik

fra disse.

- På tegning er sov 1 to stk. soverom.
- På tegning er bad, bad og vaskerom (to forskjellige rom).
- Deler av gang er garderobe på tegning.
- På tegning er det vegg mellom stue-kjøkken.

Lovanvendelse

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 kjøper 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.

Info vedrørende bud- /salgs-/kjøpsvilkår

Mangler

Tilstandsgrader:

I denne rapport er det i hovedsak satt tilstandsgrad 1, 2 og 3 på alle bygningsdeler som er vurdert.

TG:2 er satt på vinduer, dører, balkonger/terrasse og rom under terreng, overflater, innvendige dører, bad overflater vegger og himling, bad overflater gulv, bad sluk/membran og tettesjikt, bad sanitærustyr og innredning, toalettrom overflater og konstruksjon, varmtvannstank og elektrisk anlegg. Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

TG:3 er satt på etasjeskille/gulv mot grunn, stue/kjøkken overflater og innredning og vannledninger. Tilstandsgrad 3 sattes kun i de tilfeller hvor bygningsdelene har kraftige symptomer. Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

mrk:

- Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt ihht. byggeår/alder.
- Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskiller.
- Målinger er utført punktvis med laser på tilfeldige utvalgte plasser.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Kjøkken > 4.etg. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Parkett på gulv,

malt plateledning på vegger og malt betong i himling.

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Et overskap med glassfronter.

Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum,

ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

mrk:

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir

ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator

på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men

det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

Vurdering av avvik:

Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Det er avvik:

- Stedvis overflatesår på innredning.
- Svelling i sokkel.
- Enkelte fronter tar.
- Skade i parkett under kjøkkeninnredning, drypp fra opplegg til oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

- Bygningsdelen fungerer generelt med avvikene.

- Tiltak utføres for å lukke avvik.

- Drypp fra rør må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

- Stoppekran er ikke observert.

Vurdering av avvik:

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

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

- Stoppekran er ikke funnet.

Konsekvens/tiltak

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag,

men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Stoppekran må lokaliseres og testes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Vinduer

Isolerglass i trekarmer (1999).

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Trevinduer en antatt brukstid på 20-60 år.

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

Konsekvens/tiltak

Tiltak

- Om vinduer skal få TG:0 eller TG:1 må vinduene byttes

Utvendig > Dører

Ytterdør: Malt dørblad.

Altandør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (1999).

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Noe overflatesår i ytterdør.

- Tredører med glassfelt har en antatt brukstid på 20-40 år.

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

Konsekvens/tiltak

Tiltak

- Overflater ytterdør bør utbedres.

- Om dørene skal få TG:0 eller TG:1 må dørene byttes

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt altan på 11.0 m² med utgang fra stue.

Altanen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av mur/betong.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,94 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konsekvens/tiltak

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

Innvendig > Overflater

Rom:

- Entré: Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger og malt betong i himling.

- Gang: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling.

Innfelte spotlights i himling.

- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.

- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.

- Stue: Parkett på gulv, mdf panel og malt platekledning på vegger og malt betong i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Generelt:

Normal bruksslitasje på overflater.

Våtrommene 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.

Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

Vurdering av avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Skader i enkelte fliser i gang.

- Noe generell bruksslitasje. Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

- Lokale tiltak utføres for å lukke avvik

Innvendig > Innvendige dører

Våtrom > 4.etg. > Bad > Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger og takplater i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Noe overflatesår i himling i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

Tiltak

- Himling bør overflatebehandles.

Våtrom > 4.etg. > Bad > Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Fall til sluk i forhøyet del av gulv, resten av gulvet framstår

flatt. Konsekvens/tiltak

Våtrommet fungerer med dette

avviket.

- Bygningsdelen må byttes for å få TG:0 eller TG:1.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet

bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk

Våtrom > 4.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av støpejern.

Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Ikke synlig membran i rommet.

Mrk. eldre støpejernsluk:

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig

vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellomsluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Konsekvens/tiltak

Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for

når dette er nødvendig.

- Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes

Våtrom > 4.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, dusjgarnityr, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på

våtrommet.

- Det er påvist skader på innredning.
- Krakelering i vask.
 - Svelling i innredning.
 - Enkelte løse skapdører.
 - Avløp til vask og vaskemaskin henger løst.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

- Avløpsrør og fronter må festes forsvarlig.
- Innredningen fungerer med svellinger og krakelering, fare for at avvik forverrer seg.

Spesialrom > 4.etg. > Toalettrom. > Overflater og konstruksjon
Areal: 1,5 m².

Keramiske fliser på gulv,

malt strie på vegger og malt platekledning.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning og toalett.

Avtrekkventil i vegg.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på innredning.

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks.

luftespalte

ved dør e.l.

- Innredningen fungerer med svellinger og krakelering, fare for at avvik forverrer seg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på kjøkken.

Volum: 116 liter. Produsert: 2006.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved

varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > 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. EI-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.

Se selgers egenerklæring som ligger vedlagt og vedlagt tilstandsrapport utført av takstmann Kristoffer Bjerk Hansen. Dokumentene gir en utdypet beskrivelse av boligen.

Oppdragsgiver betaler megler følgende vederlag

Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget. Det betyr at man som oppdragsgiver hos EiendomsMegler 1 betaler kr 0,- til megler dersom boligen ikke blir solgt og/eller oppdraget trekkes. Det er for øvrig avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 59 900,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kr 19 900,- for tilrettelegging, kr 17 900,- for markedspakke Komplet, kr 2 500,- per visning, kr 6 900,- for oppgjørskostnad, kr 7 900,- for opplysningspakke Bergen kommune og kr 700,- for e-signering.

Tilstandsrapport utført av

Kristoffer Bjerk Hansen, datert 22.11.2024.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom § 3-10.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet (forsikringen har egenandel). Forsikringen må tegnes senest under kontraktsmøtet. Pris for denne boligen: Kr 9900,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Vedlegg

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger, meglers egne undersøkelser og er ufullstendig uten alle vedlegg (tilstandsrapport og selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgave).

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Selgers egenerklæring
- Planinformasjon fra kommunen
- Basiskart
- Borettslagets vedtekter

Interessenter oppfordres til å gjøre en grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med sakkyndig.

Finansiering

EiendomsMegler 1 tilbyr alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

Vi tilbyr verdivurdering av din bolig dersom du vurderer salg. Verdivurdering utføres av våre erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

Formaliteter

Andelseierne eier bygninger og tomt gjennom borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger av bygninger og fellesarealer. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap, budsjett og andre viktige saker som for eksempel bygningenes behov for utbedringer.

Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie en bolig i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie. Borettslagsmodellen bygger på brukereierprinsippet, som innebærer at den som eier andelen også er den som skal bo der.

Som en følge av dette har borettslagsloven regler om hvem som kan eie andeler i borettslag. Utgangspunktet er at bare fysiske personer kan eie andeler i borettslag. Hver andelseier kan bare eie én andel. Ektefeller, samboere eller andre kan eie en andel sammen, men det forutsetter som et utgangspunkt at alle eierne bor i boligen. Det er noen viktige unntak fra regelen bla. at bare fysiske personer kan eie andeler i borettslag og at andelseieren kan overlate bruken til ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje. Borettslaget kan fastsette i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og i tillegg arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i laget.

Fellesgjeld og felleskostnader

Når et borettslag stiftes og bygningene oppføres er finansieringen normalt todelt. En del – innskuddet – kommer fra andelseier/kjøper og er den delen som kjøper selv fremskaffer ved kjøpet. Den resterende delen – som kan være fra 50 – 90% av totalprisen ordnes via et lån som borettslaget tar opp og tilbakebetales av fellesskapet/andelseierene. Det er svært viktig å legge sammen både innskudd og andel fellesgjeld for å få frem totalprisen på boligen. Ved senere overdragelser har normalt

markedsprisen/salgssummen vært tildels betydelig høyere enn det opprinnelige innskuddet. Ved høy fellesgjeld i et dårlig marked kan den også være lavere. Renter og avdrag på fellesgjelden betjenes gjennom de månedlige felleskostnadene. I tillegg dekkes borettslagets ordinære drift så som forsikring, offentlige avgifter, forretningsførsel og en del vedlikehold mv. gjennom felleskostnadene. Er fellesgjelden høy vil renteendringer i markedet kunne gi store endringer i de månedlige kostnadene.

Kan man bli ansvarlig for naboens gjeld ?

I et borettslag blir man aldri personlig ansvarlig for andel av fellesgjeld. Imidlertid har ikke borettslaget andre "inntekter" enn den månedlige betalingen fra hver enkelt andelseier. Dersom noen av disse slutter å betale sitt månedlige bidrag vil det belaste likviditeten i laget og kan føre til at fellesutgiftene (midlertidig) må økes for at laget skal klare å betale sine forpliktelser til långivere, kommune, forsikringsselskap mv. Dersom enkeltbeboere misligholder sine månedlige innbetalinger av felleskostnader kan borettslaget imidlertid til slutt kunne selge den enkelte andelen på tvangssalg og derigjennom få dekket inn sitt tilgodehavende – forutsatt at salgssummen er høy nok til å dekke utestående felleskostnader og evt. andre krav.

IN-ordning, Sikringsfond mv.

Noen borettslag har en IN-ordning, dvs.at den enkelte andelseier kan inngå avtale om å nedbetale hele eller deler av sin andel av felleslån. Man vil da få lavere månedlige felleskostnader. Redusert andel av felleskostnader vil normalt føre til at den som evt kjøper den aktuelle boligen senere må finansiere en større del av kjøpesummen selv. Videre er noen borettslag tilknyttet sikringsordninger som gjør at borettslagets risiko for å tape penger, p.g.a. andelseieres betalingsmislighold, blir redusert. Nærmere informasjon om dette vil fremkomme av salgsoppgaven.

Ansvarlig Megler

Avdelingsleder/eiendomsmegler/jurist Trude Gunnlaugsson
Mobil 48 88 84 01

E-post tgg@kapa.no

EiendomsMegler 1
Vestkanten Eiendomsmegling AS
Lyderhornsveien 351, 5881 Bergen
Org.nr: 995601508
www.kapa.no

Viktig informasjon om salgs og betalingsvilkår mv., samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

Sist oppdatert: 26.11.2024





Vedlegg og dokumenter



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Storhammeren 11, 5145 FYLLINGSDALEN

BERGEN kommune

gnr. 23, bnr. 192

Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 20.11.2024

Rapportdato: 22.11.2024

Oppdragsnr.: 20334-1945

Referansenummer: AF7808

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



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



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

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

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

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verddivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.



Rapportansvarlig

Kristoffer Bjerk Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@bjerk-takst.no
936 32 622



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 fuktsøk.

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 BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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, TGO: 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 generell 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

Takstobjektet:

Tre-roms andelsleilighet i 4.etg.
Vestvendt altan på 11.0 m² med utgang fra stue.
Tilhørende boder på 3,3 m² og 4,5 m².

Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1973 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG [Gå til side](#)

Grunnmur:
Grunnmur/ såle/ fundamenter av betong.

Drenering:
Grunnmuren ligger mot tifyllte masser.

Fasade:
Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.

Tak:
Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.

Dører:
Ytterdør: Malt dørbblad.
Altandør: Hvitt dørbblad med felt av isolerglass.

Altan:
Vestvendt altan på 11.0 m² med utgang fra stue.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Rom:

- Entré: Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger og malt betong i himling.
- Gang: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.
- Stue: Parkett på gulv, mdf panel og malt platekledning på vegger og malt betong i himling.
Innfelte spotlights i himling.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.

Innvendige dører:
Hvite profilerte dørbblad.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:
Areal: 6,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, dusjgarnityr, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil i kasse.
Sluk av støpejern.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Et overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskesum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med ukjent utførelse.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom:

Areal: 1,5 m².
Keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning og toalett.
Avtreksventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av kobber.
- Stoppekran er ikke observert.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på kjøkken.
Volum: 116 liter. Produsert: 2006.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i fellesareal.
Inneholder: Automatsikringer og jordfeilbryter.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 1 stk.
10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad.
- Vegghengte panelovner i entré, gang, Sov 1 og stue.

Branntekniske forhold:
Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

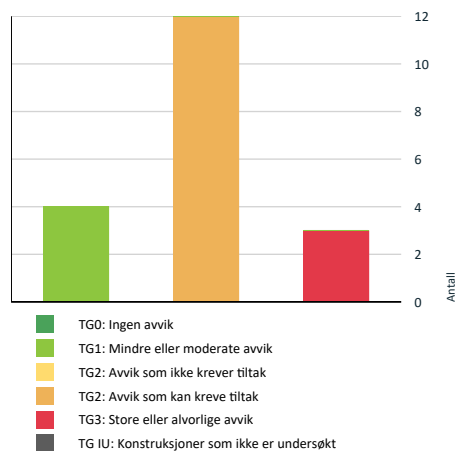
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- På tegning er sov 1 to stk. soverom.
- På tegning er bad, bad og vaskerom (to forskjellige rom).
- Deler av gang er garderobe på tegning.
- På tegning er det vegg mellom stue-kjøkken.

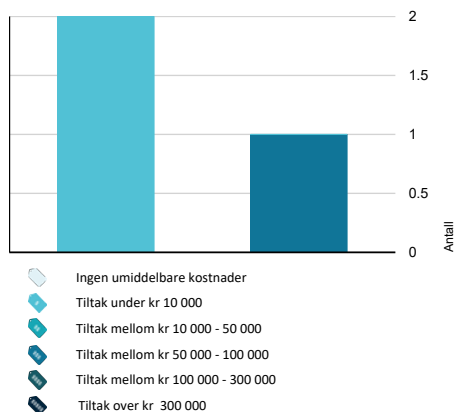
Sammendrag av boligens tilstand

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

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvisning til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

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

Kunde var kun til stede ved første del av befaringen. Det betyr at det kan være manglende opplysninger og informasjon om mulige feil og mangler på boligen/eiendommen. Jeg oppfordrer derfor potensielle interessenter til å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen og boligen.

Mrk. fellesdeler:
Tilstand på fellesdeler er ikke fullstendig gjennomgått. Tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder, ev. ombyggingsår. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og evt. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Sammendrag av boligens tilstand

TO-3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Kjøkken > 4.etg. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
TO-2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > 4.etg. > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 4.etg. > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 4.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 4.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > 4.etg. > Toalettrom. > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1973

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold

Vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglass i trekarmer (1999).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trevinduer en antatt brukstid på 20-60 år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Om vinduer skal få TG:0 eller TG:1 må vinduene byttes.

TG 2 Dører

Ytterdør: Malt dørbblad.
Altandør: Hvitt dørbblad med felt av isolerglass (1999).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe overflatesår i ytterdør.
- Tredører med glassfelt har en antatt brukstid på 20-40 år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Overflater ytterdør bør utbedres.
- Om dørene skal få TG:0 eller TG:1 må dørene byttes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt altan på 11,0 m² med utgang fra stue. Altanen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av mur/betong. Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,94 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

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.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Rom:

- Entré: Keramiske fliser på gulv, MDF panel på vegger og malt betong i himling.
- Gang: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.
- Stue: Parkett på gulv, MDF panel og malt platekledning på vegger og malt betong i himling. Innfelte spotlights i himling.

Generelt:

Normal bruksslitasje på overflater. Våtrommene 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. Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Skader i enkelte fliser i gang.
- Noe generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokale tiltak utføres for å lukke avvik.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i betong.

mrk:

- Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt ihht. byggeår/alders.
- Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskiller.
- Målinger er utført punktvis med laser på tilfeldige utvalgte plasser.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Hvite profilerte dørbblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører tar i karm.
- Skader i dør til toalett og entré.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Dør til toalett og entré må byttes for å lukke avvik.

VÅTROM

4.ETG. > BAD

Generell

Areal: 6,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling. Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/spel, belysning, dusjgarnityr, dusjveg og opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i kasse.
Sluk av støpejern.

Mrk. eldre støpejernsluk:

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå uttetheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellomsluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

4.ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger og takplater i himling. Innfelte spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe overflatesår i himling i dusjsjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Himling bør overflatebehandles.

4.ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Fall til sluk i forhøyet del av gulv, resten av gulvet framstår flatt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Bygningsdelen må byttes for å få TG:0 eller TG:1.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

4.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av støpejern. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Ikke synlig membran i rommet.

Mrk. eldre støpejernsluk:

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå uttetheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellomsluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

4.ETG. > BAD

Tilstandsrapport

4.TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, dusjgarnnityr, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

- Krakelering i vask.
- Svelling i innredning.
- Enkelte løse skapdører.
- Avløp til vask og vaskemaskin henger løst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Avløpsrør og fronter må festes forsvarlig.
- Innredningen fungerer med svellinger og krakelering, fare for at avvik forverrer seg.

4.ETG. > BAD

4.TG 1 Ventilasjon

Det er antatt sentralstyrt mekanisk avtrekk.

4.ETG. > BAD

4.TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 34,5 ved 18,9°C, trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 7 vektprosent).

Til info:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

KJØKKEN

4.ETG. > STUE/KJØKKEN

4.TG 3 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning. Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Et overskap med glassfronter. Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskeum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

mrk:

Normal brukslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Det er avvik:

- Stedvis overflatesår på innredning.
- Svelling i sokkel.
- Enkelte fronter tar.
- Skade i parkett under kjøkkeninnredning, drypp fra opplegg til oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lekkasje må tettes. Straktiltak nødvendig.

- Bygningsdelen fungerer generelt med avvikene.
- Tiltak utføres for å lukke avvik.
- Drypp fra rør må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

4.ETG. > STUE/KJØKKEN

4.TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med ukjent utførelse.

SPESIALROM

4.ETG. > TOALETTRROM.

4.TG 2 Overflater og konstruksjon

Areal: 1,5 m². Keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning. Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning og toalett. Avtrekksventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom mangler tilfudsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfudsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Innredningen fungerer med svellinger og krakelering, fare for at avvik forverrer seg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

4.TG 3 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

- Stoppekran er ikke observert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

- Stoppekran er ikke funnet.

Konsekvens/tiltak

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

- Stoppekran må lokaliseres og testes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

4.TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

4.TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på kjøkken. Volum: 116 liter. Produsert: 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfudsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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

Sikringskap i fellesareal.

Inneholder: Automatsikringer og jordfeilbryter.

Kurser:

- 20 ampere: 1 stk.
- 16 ampere: 1 stk.
- 10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst gulvvarme på bad.
- Vegghengte panelovner i entré, gang, sov 1 og stue.

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.
Ikke besvart
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ikke besvart
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ikke besvart
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?
Ikke besvart
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ikke besvart
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ikke besvart

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Nei
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
Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler

Tilstandsrapport

at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.
På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

- Kott med utenpåliggende sikringer.

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 bygningsakkyndig 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.

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Bygget er vurdert etter byggeårs forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagen forskrifter, som bygget ikke innfrir.
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Slukkeapparat med pulver fra 2017.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

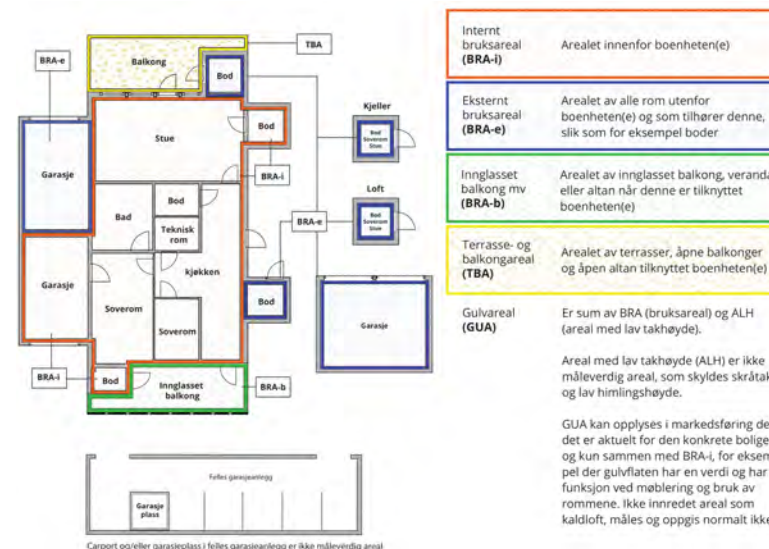
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



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 branncelleinndeling

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 bygningsakkyndig 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
U.etg.		4		4	
4.etg.	85	3		88	11
SUM	85	7			11
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.		Bod.	
4.etg.	Entré, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken, Bad, Toalettrom.	Bod.	

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:

- Entre: 1,7 m².
- Gang: 6,2 m².
- Sov 1: 15,1 m².
- Sov 2: 13,0 m².
- Stue: 27,9 m².
- Kjøkken: 9,5 m².
- Bad: 6,5 m².
- Toalettrom: 1,5 m².

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

Tilhørende:

- Bod 4.etg: 3,3 m² (merket: H0401).
- Bod u.etg: 4,5 m² (merket: H0401).

Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg. Det er opplyst at leiligheten disponerer boder i fellesarealer (merket H0401). Arealet er medregnet, uavhengig av hva som er seksjonert som "fellesareal".

Lovlighet

Byggetegninger

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

- Kommentar:*
- På tegning er sov 1 to stk. soverom.
 - På tegning er bad, bad og vaskerom (to forskjellige rom).
 - Deler av gang er garderobe på tegning.
 - På tegning er det vegg mellom stue-kjøkken.

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:

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)
Boligbygg med flere boenheter	85	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2024	Kristoffer Bjerk Hansen Knut Kvamme	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Storhammeren 11

Hjemmelshaver

Vestlund Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
H0401/Vestlund Borettslag	953607786	H0401	Vestlandske Boligbyggelag (Vestbo) tlf. 55 30 96 00	Frøydis Maria Kvamme

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
22	100	35 000	189 947

Kommentar

Totale felleskostnader innværende måned kr 6377,- (Andel felleskostnader kr 5591,- Tilleggsytelser: Garasjeleie kr 250,- Dugnad kr 75,- Kabel-TV/bredbånd kr 461,-)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i ett etablert boligområde i Fyllingsdalen. Fra boligen er det utsikt over omkringliggende områder. Området er hovedsakelig bebygd med blokkbebyggelse, rekkehus, eneboliger og næringsbygg.

Fra blokken er det gangavstand til flere nærbutikker, skoler og barnehager. 5 minutter i bil til Oasen kjøpesenter med de fleste servicetilbud/fasiliteter. For de som ønsker et enda større utvalg tar det ca. 8 minutter i bil til Bergen sentrum. Bussforbindelsene i området med stopp like ved leiligheten. For de turglade er Kanadaskogen nærmeste nabo og for de som ønsker større utfordringer er det kort vei til Løvstakken.

Informasjon om Fyllingsdalen:
Fyllingsdalen er en bydel i Bergen. Den har 30204 innbyggere 1. januar 2021. Areal er 17,94 km² landareal og 1,29 km² ferskvann. Navnet har den fått etter gården Fyllingen. Opprinnelig tilhørte hele området Fana kommune, men da Bergen kommune var oppradd for byggeland, fikk den kjøpe mesteparten (12,5 km²) av Fyllingsdalen i 1955. Bergen betalte Fana kommune 1,5 millioner kroner i kompensasjon for avståelsen.

Adkomstvei

Adkomst borettslag via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (65270000).
Planid: 65270000.
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Vedtatt i kraft: 19.06.2019.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (4460000).
Planid: 4460000.
Planens navn: FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 178 MFL., FELT X OMRÅDE G 1
Type plan: Eldre reguleringsplan
Vedtatt i kraft: 07.07.1978

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (3830000).
Planid: 3830000.
Planens navn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL GI, GII OG FI
Type plan: Eldre reguleringsplan
Vedtatt i kraft: 07.08.1973

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (11900000).
Planid: 11900000.
Planens navn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL F
Type plan: Eldre reguleringsplan
Vedtatt i kraft: 06.08.1971

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (11800000).
Planid: 11800000.
Planens navn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X TOMTEAREAL A
Type plan: Eldre reguleringsplan
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtatt i kraft: 26.08.1970

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
<http://www.bergenskart.no/bergen/>

Annen informasjon:
Grunnkrets: Storhammeren.
Valgkrets: Lynghaug valgkrets.
Kirkesogn: Fyllingsdalen.

Om tomten

Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, lekeplass, grøntarealer og div. prydbusker/beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Om borettslaget

Vestlund Borettslag består av 306 leiligheter fordelt på 5 høyblokker. Adkomst leiligheter via heis/trapp. Utvendige svalganger i hver etasje. Laget har 137 p-plasser i garasje og 149 p-plasser utendørs. Garasjeplass i fellesgarasje kan leies. Tildeles etter venteliste. Søknad om hundehold må godkjennes av styret, "innefatt" ok. Styreleder: Ole Petter Sæbø. Tlf: 94766604. E-post: kontor@vestlundbo.no

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 953 607 786.
Navn/foretaksnavn: Vestlund Borettslag.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.
Stiftelsesdato: 16.02.1971.
Næringskode(r):68.201 Borettslag.

Matrikkel/ adresse:
Borettslaget tilhører gnr. 23 og bnr. 192 og har følgende adresser:
- Storhammeren 11 - 21 - 31 - 41 - 51.

Vedlikehold:
Vestlund BRL begynte med rehabilitering i 1997 og avsluttet i 2000. Rehabiliteringen omfattet fasader, vinduer, inngangsaltan, utomhus mm. Nye heiser ble montert i 2015.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP0000943446			
Kommentar				
Felles byggforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Meglerbrev			Gjennomgått		Nei
Vann/avløp			Gjennomgått		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 situasjon. Straktiltak 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 Rappportsammendrag 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 funksjonsvikt 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 tjenestetyper.

PREISERINGER

- 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 sokkeltetasje) 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.
- Normal sliitasjegrad: 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 akkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AF7808>

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

Egenerklæring

Storhammeren 11, 5145 FYLLINGSDALEN

21 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Storhammeren 11	Storhammeren 11	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2011

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

13år

Har du kjennskap til feil/t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Kvamme, Frøydís Maria

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2019

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Fjernet vegg mellom kjøkken og stue. Slått sammen to soverom.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nrområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Rehabilitering av bygningsmassen en gang i fremtiden. Rehabkomite er nettopp nedsatt.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger



31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94279591

Egenerklæringsskjema

Name Date
Kvamme, Frøydis Maria 2024-11-21

Identification

 Kvamme, Frøydis Maria

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Kvamme, Frøydis Maria 21/11-2024 14:10:07 BANKID



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



BERGEN
KOMMUNE

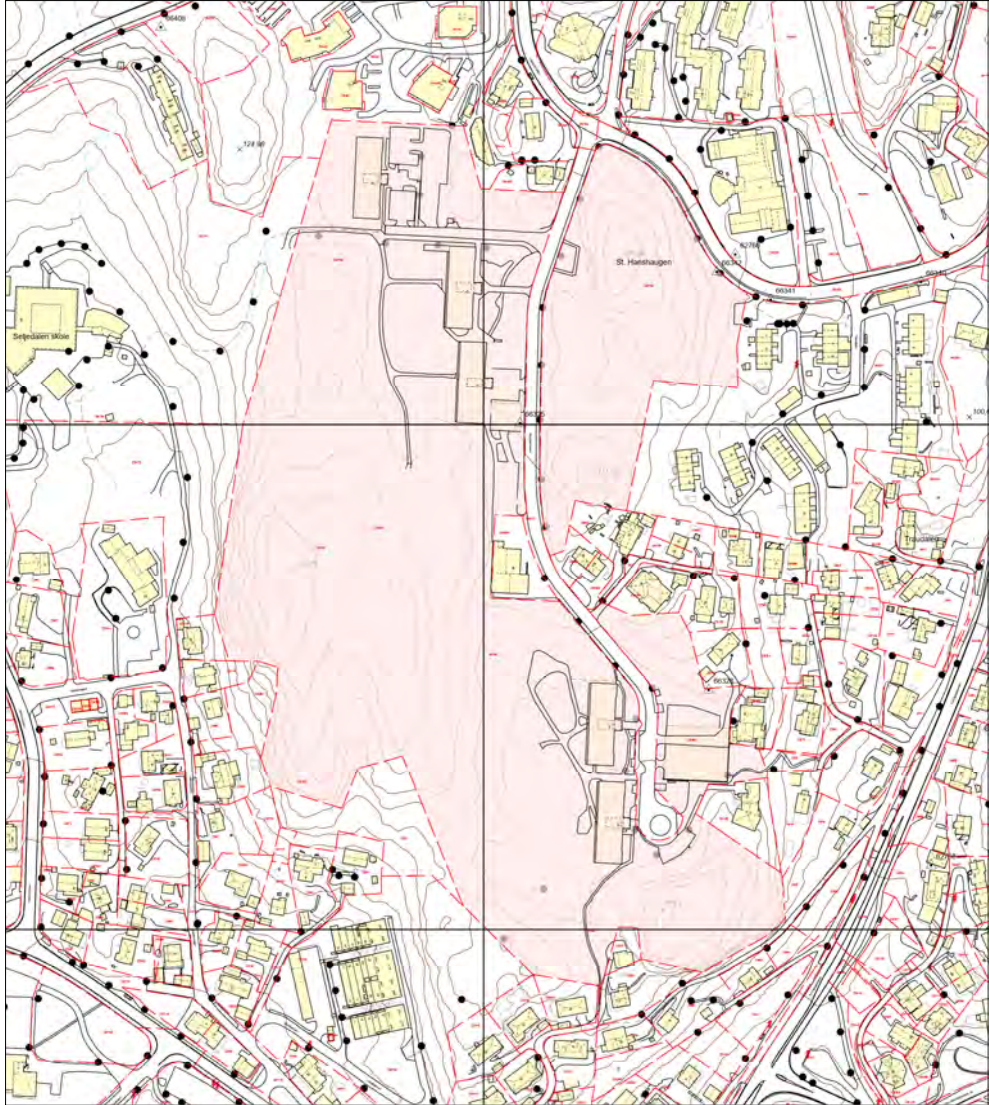
Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 18.11.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/192/0/0
Adresse: Storhammeren 11, 5145 FYLLINGSDALEN m.fl.



Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



Eiendomsgrense - sikker	Registrert tiltak anlegg	Allé	Mast
Eiendomsgrense - usikker	Kulturminne	Hekk	Skap
Bygning	Gangveg og sti	EL belysningspunkt	Høydekurve
Registrert tiltak bygg	Traktorveg	EL Nettstasjon	Fastmerker
Fredet bygg	Innmålt Tre	Ledning kum	



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 23/192/0/0
Utlistet 18. november 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 vertikalknivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålflater, 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 støvsone. Videre testes også forekomsten av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

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

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11900001	31	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 178, SELJEDALEN	3	190230006
11340000	30	FYLLINGSDALEN. HOVEDÅREN TJØNNEN - LAUVÅSEN, REGULERINGSENRING	3	-
11880000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL B OG VEI 930	3	-
7500000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 19-222, SELJEDALEN	3	190510850
60330000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 222, VESTLUNDVEIEN 22 D, VESTLUND PARK	3	200707407
11520000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII	3	-
71120000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 230 MFL., VESTLUNDVEIEN	1	20220725
11430000	30	FYLLINGSDALEN. FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER, FRIAREALER M.V., SKOLETOMTER, KIRKE	3	-
62030000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22 MFL., KOLLEKTIVFELT OG SYKKELFRAMFØRING LANGS DEL AV HJALMAR BRANTINGS VEI OG FYLLINGSDALSVIEN	5	201121008
18220000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 172, 222 OG 301, DAG HAMMARSKJØLDS VEI 1	3	200411565
11860100	30	FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 341, VESTLUNDVEIEN 23, STIFT. BETANIEN PSYKIATRIBYGG	3	200107732
11860000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL H	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

Skrivet ut 18. november 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 bygningsetaten. 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, behandlingsplan 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.

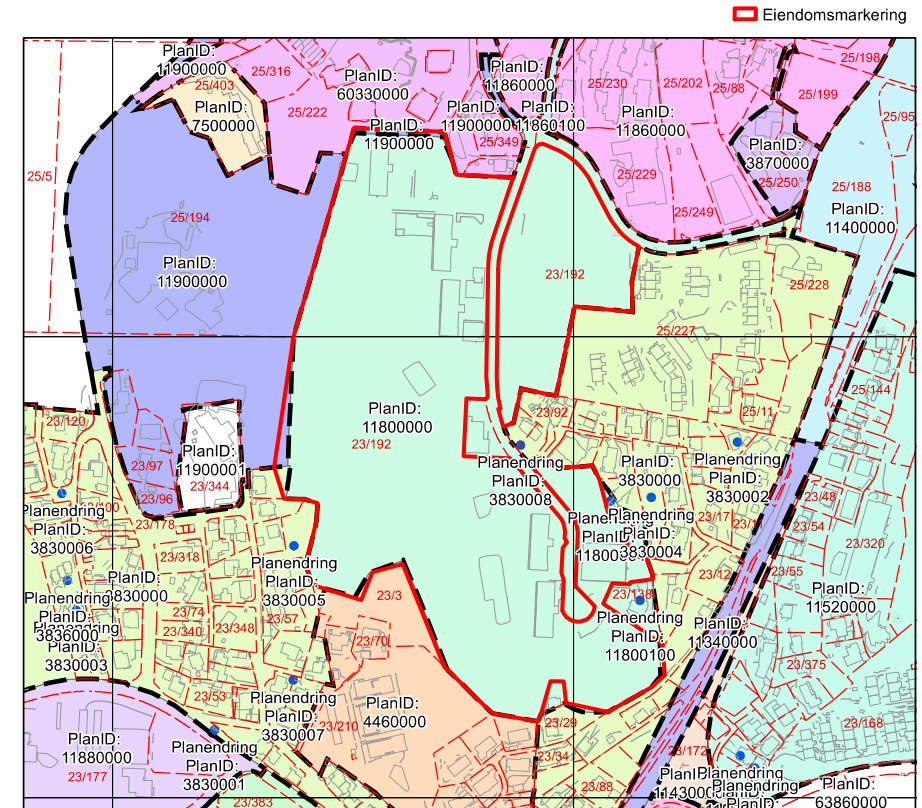
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/192/0/0
Dato: 18.11.2024 Adresse: Storhammeren 11 m.fl.



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

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





Reguleringsplan på grunnen

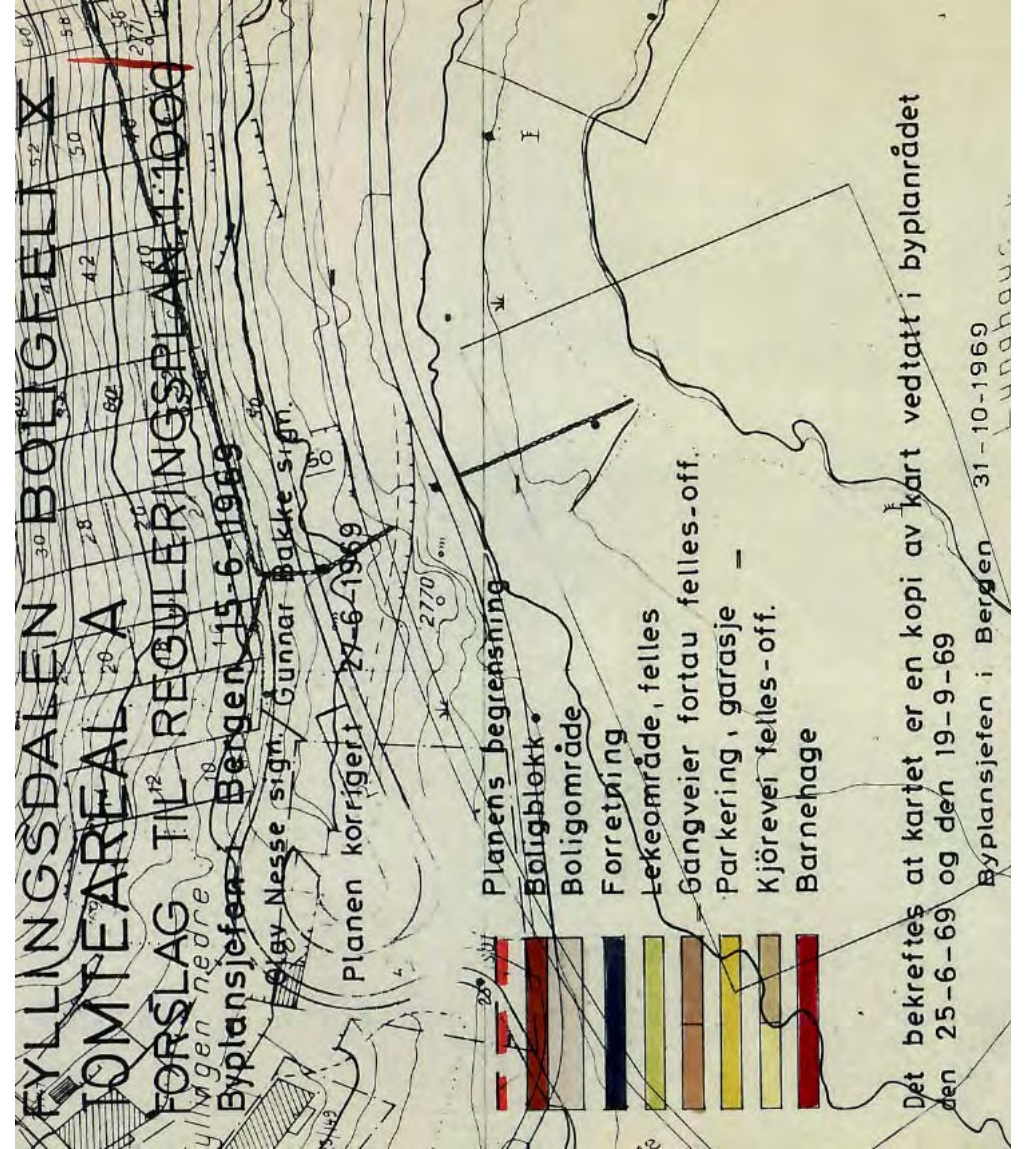
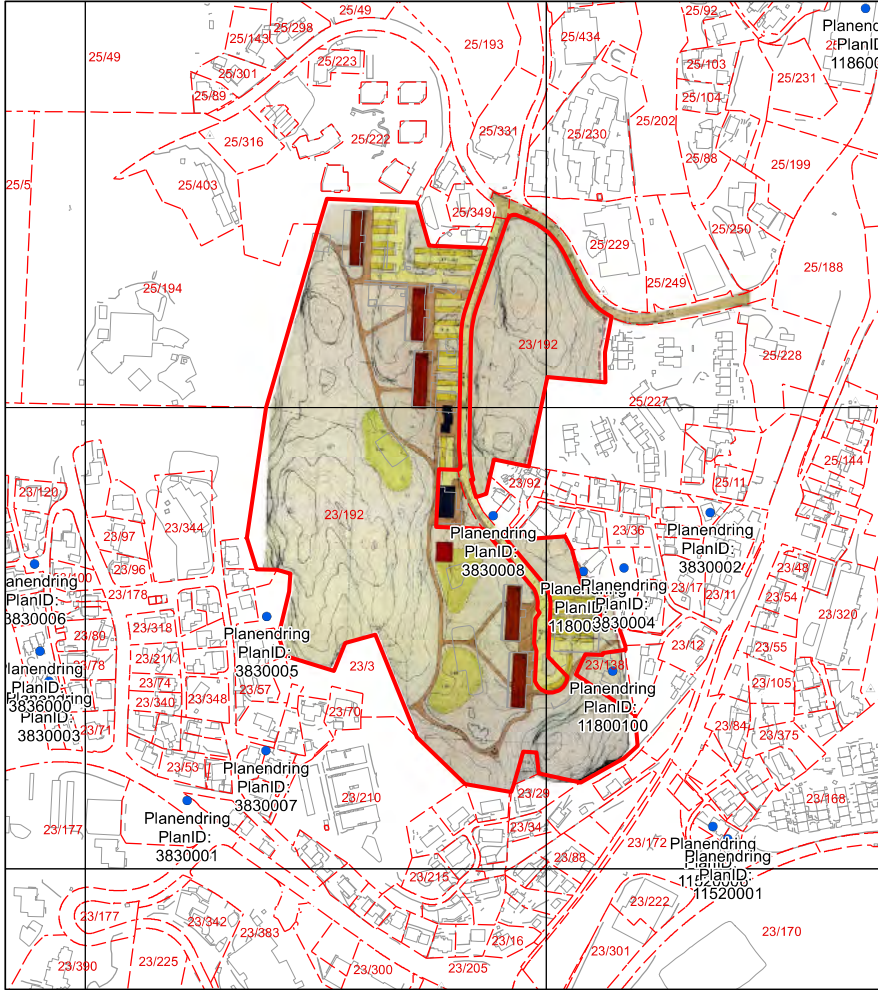
Arealplan-ID: 11800000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/192/0/0
Dato: 18.11.2024 Adresse: Storhammeren 11 m.fl.



BERGEN
KOMMUNE

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Eiendomsmarkering



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

Byplansjefen i Bergen 31-10-1969



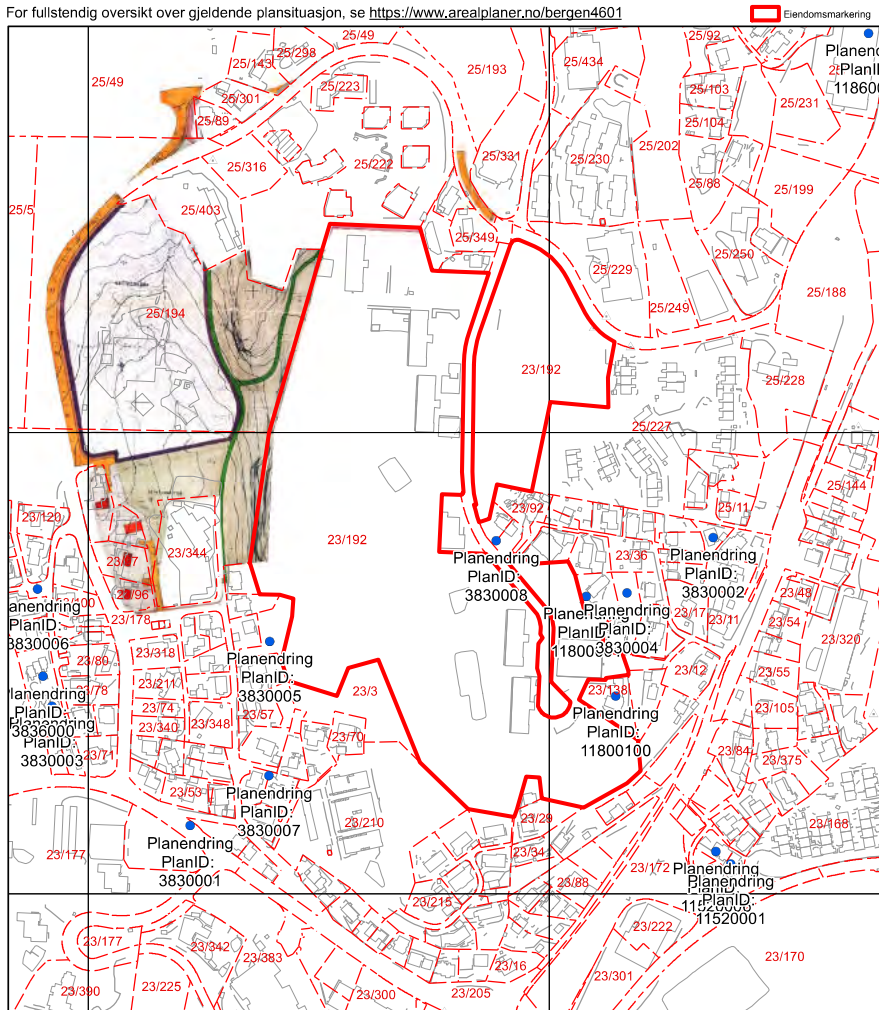
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11900000
 Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
 Plan- og bygningsetaten
 Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/192/0/0
 Dato: 18.11.2024 Adresse: Storhammeren 11 m.fl.



BERGEN
KOMMUNE

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



FYLLINGSDALEN BOLIGFELT X. TOMTEAREAL F.

Forslag til reguleringsplan.
m=1:1000

Byplansjefen i Bergen 10-7 1970
Olav Nesse sign.



- Planens begrensingslinje.
- Bygeområde:
 - institusjoner
 - skole
 - boliger
 - Frittliggende småhus
 - Nåv. hus som beholdes
- Trafikkområde:
 - Veier off./felles.
 - Parkering/garasje/felles.
 - Fortau/gangvei off.
- Friområde:
 - Friareal off.
 - Turveier.

Fylkesm. i Bergen og Hordaland
10 AUG. 1971
Utbyggingsavdelinga

KOMM.DEP.TEL.
0867 | 9.6.71
PL.

Fylkesm. i Bergen og Hordaland
14 MAI 1971
Utbyggingsavdelinga

Korreksjoner 15-12 1970.

F.d. 18/26.

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

Byplansjefen i Bergen 1. mars 1971

Olav Nesse

R.L.190

Bilag 2



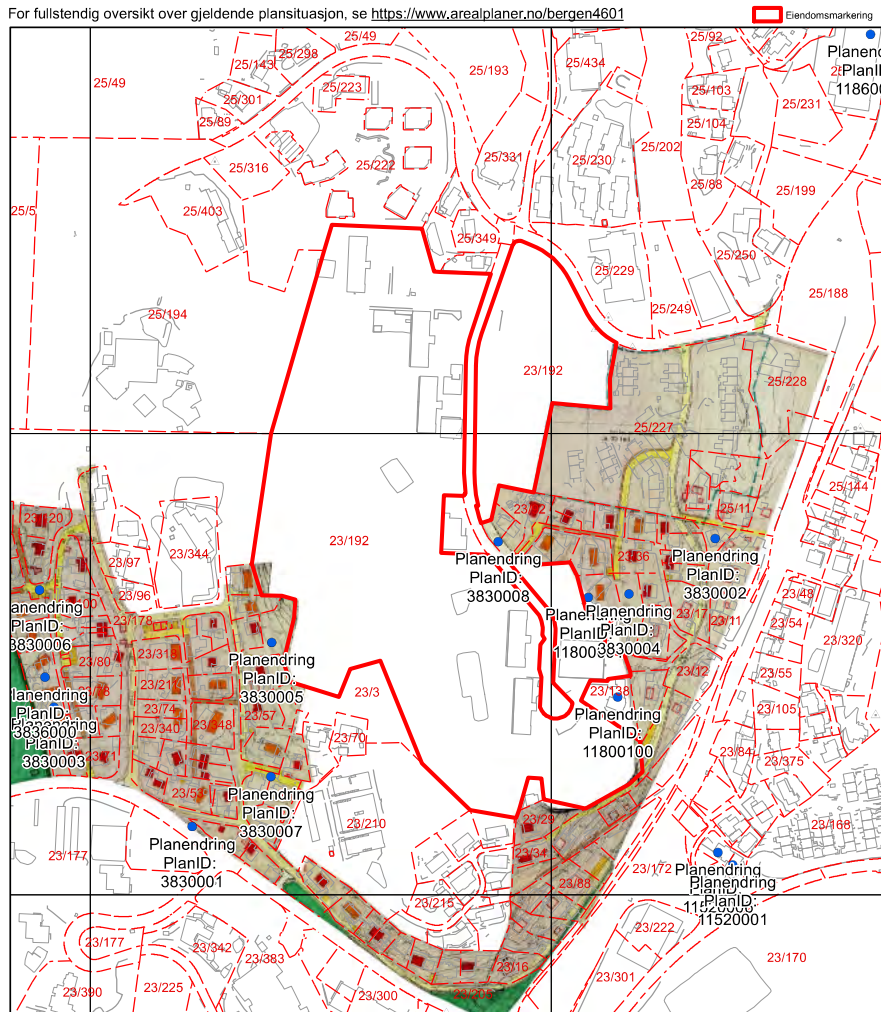
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3830000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/192/0/0
Dato: 18.11.2024 Adresse: Storhammeren 11 m.fl.



BERGEN
KOMMUNE

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>



FYLLINGSDALEN BOLIGFELT X TOMTEAREAL GI-GII og FI Forslag til reguleringsplan M=1:1000

Byplansjefen i Bergen 18-8 1969

Olav Nesse sign Thor Møglestue sign.

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

Olav Nesse sign.

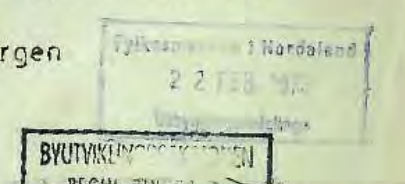
- — — — — Planens begrensingslinje
- Byggeområder :
 - Byggeområde for boliger i *Storhammeren*
 - Tomteareal for rekkehus ca. 30 leil.
- Frittliggende småhus
- Nåværende bolighus som beholdes
- Trafikkområde:
 - Veier off/felles
 - Parkering/garasje/felles
 - Fortau/gangvei off/felles
- Friområde:
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

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

Byplansjefen i Bergen

Korrigert 29 jan 1973

Byutviklingsseksjonen Reg.avd.





BERGEN
KOMMUNE

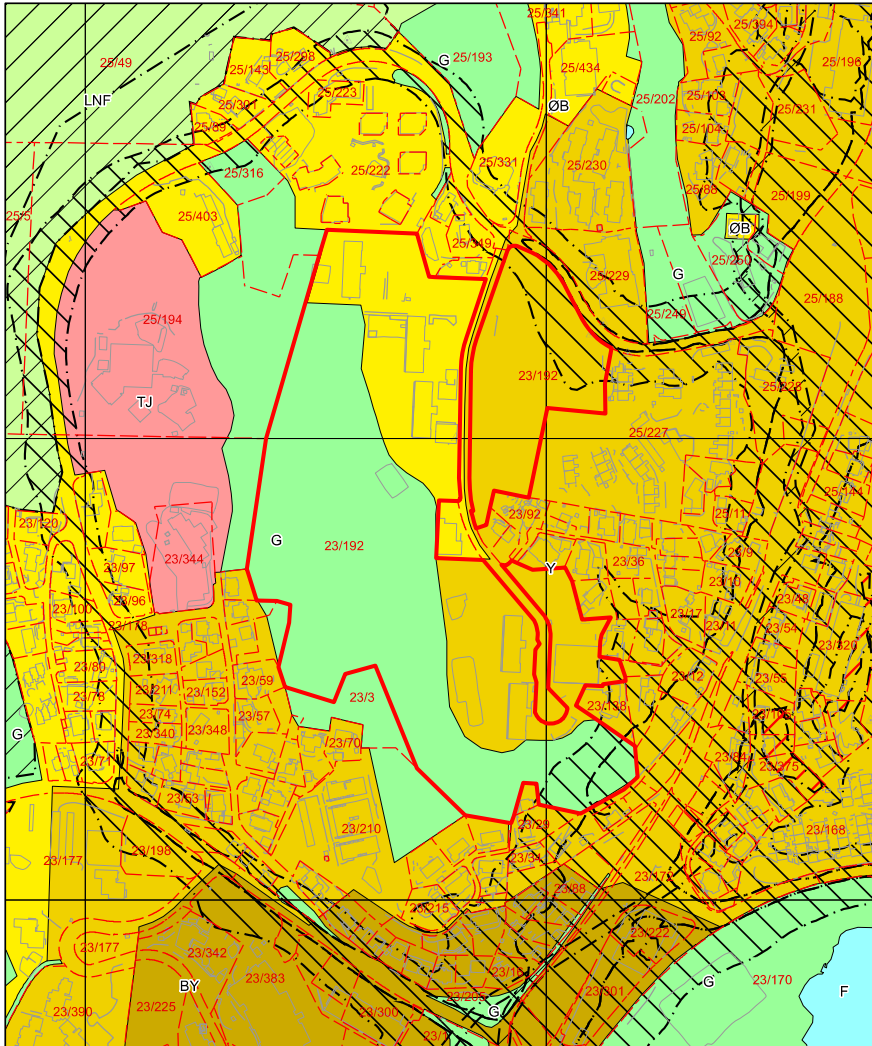
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/192/0/0
Dato: 18.11.2024 Adresse: Storhammeren 11 m.fl.



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

Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan

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

Vedtekter

for Vestlund Borettslag, org nr. 953 607 786,

tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Borettslag og bruksoverlating

3-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseiere overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, synlige rør (ikke innebygget i tak/gulv/vegg), ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som synlige rør (ikke innebygget i tak/gulv/vegg), ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Valgkomité

Valgkomiteen velges av generalforsamlingen. Komiteen består av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Valgbare er andelseiere i Vestlund Borettslag, samt ektefelle, barn eller samboer av andelseier, som har fullmakt av andelseier, og som har fast adresse i borettslaget. Ved fraflytting fra borettslaget må verv opphøre. Styrets medlemmer er ikke valgbare.

Valgkomiteens oppgave er å forberede valgene for generalforsamlingen. Komiteens mandat godkjennes av styret.

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

Valgkomiteens funksjonstid er ett år. Komiteen konstituerer seg selv.

8-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

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

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 9 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom





Budskjema for

Adresse:	Oppdragsnr.:
Gnr.:	Bnr.:
Snr./Anr./Aksjentr.:	Org.nr.:
	Kommune:



Ta bilde og send pr. e-post til megler etter nærmere avtale.

Jeg/vi legger herved inn bud på kr

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld

og lar det gjelde til dato og klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Eventuelle forhold

Jeg/vi bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" samt hele prospektet og godtar betingelsene.

Budgiver 1
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Budgiver 2
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Underskrift og dato

Underskrift og dato

Finansiering

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Jeg/vi anslår at vår evgenkapital er på kr

Jeg/vi ønsker tilbud om lån, og tillater at skjemaet oversendes finansieringsinstitusjon

Plasser legitimasjon her for Budgiver 1.

- Budskjema kan ikke oversendes til megler uten at gyldig legitimasjon er vedlagt.
- Benytt bankkortets bakside som legitimasjon og plassér dette i det/de markerte feltet/ene.
- Alternativt kan megler på visning ta bilde/scanne budskjema med gyldig legitimasjon.

Plasser evt. legitimasjon her for Budgiver 2.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Denne informasjonen er sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2024, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglings-forskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmedlingsgruppen, EiendomNorge (tidligere Eiendoms-meglerforetakenes Forening) og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmedling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarelig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meglere ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen en budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgiver og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgiver. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at meglere kan avvike budrunden på en forsvarelig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uopprett gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Fremgangsmåte ved budgivning:

1. Benytt "Gi bud"-knappen for å logge inn med BankID. Din elektroniske identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen.
2. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan.
3. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk.
4. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekræftelse) når ditt bud er registrert.
5. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID.
6. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekræftelse per SMS.

Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand.

Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Full oversikt over økonomien
- Komplette forsikringstjenester

Ta kontakt med oss i dag!



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 000



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank **1**
SØR-NORGE



Velkommen til landets største
leverandør av eiendomsmeglertjenester

eiendomsmegler1.no