# Tilstandsrapport

Eiet seksjon

Vestlundveien 24 B, 5145 FYLLINGSDALEN

BERGEN kommune

gnr. 25, bnr. 447, snr. 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 70 m²**



**Befaringsdato:** 05.03.2026 **Rapportdato:** 09.03.2026 **Oppdragsnr.:** 16515-1809 **Eiendomsverdi ref nr:** NV2926

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

Johnsen Taksering AS

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

# Norsk takst

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

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

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

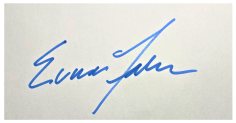
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

# JOHNSEN TAKSERING AS

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



**Rapportansvarlig**



Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551

Johnsen Taksering AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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 byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, 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.

TG 3

### 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.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i det store og hele i god vedlikeholdsmessig stand. Pågående malerarbeid skal ihht. eier fullføres innen salg. Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er ikke kontrollert.

## Eiet seksjon - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Tak:
Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke. Taket er ihht flyfoto tekket med asfaltbasert takbelegg e.l.

Yttervegger:
Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong. Partier med bindingsverk. Blokkens fasader er dels kledd med fasadeplater og dels med stående trekledning.

Vinduer og ytterdører:
Vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.
Leilighetens ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør i hvitmalt utførelse. I stue er det en balkongdør i malt tre med tre-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.

Terrasse:
Mot syd-øst er det en overbygget treplatting på ca. 6,7 m²

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av én-stavs parkett. Veggene og innvendige tak har malte plater og malte betongoverflater. Systemhimling på bod.

Etasjeskillere:
Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

Innvendige dører:
Hvite glatte lettdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist spesifikk dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider. Det er imidlertid utstedt ferdigattest på blokken. En ferdigattest er en bekreftelse på at tiltaket, ut fra innsendt dokumentasjon, er utført i samsvar med tillatelse og gjeldende lover og retningslinjer.
Veggene har fliser. Malte plater i tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er nedsenket gulv i dusjsonen. Fall mot sluk i selve dusjsonen er målt til 15 m.m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 35 m.m.
Det er plastsluk med slukrist i stål. Under flisene er det smøremembran, dokumentert i form av ferdigattest.
Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har HTH-innredning med hvite høyglansete fronter. Kjøkkenvask i kompositt. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, kjøl/fryseskap, micro og stekeovn. Det er installert komfyrvakt og vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsrør:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Oppvarming:
Blokken har sentralvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt vann og vann til vannbåren gulvvarme på bad/vaskerom.

Annet teknisk utstyr:
Dørtelefon med to-veis kommunikasjon og automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap inneholder automatsikringer med overspenningsvern. 2/63 A hovedsikringer. I tillegg 10 kurser.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundamenter:
Byggegrunn er ikke kjent, men blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.
Blokkens grunnmur er i betong.

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

Det er ikke registrert avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Eiet seksjon**

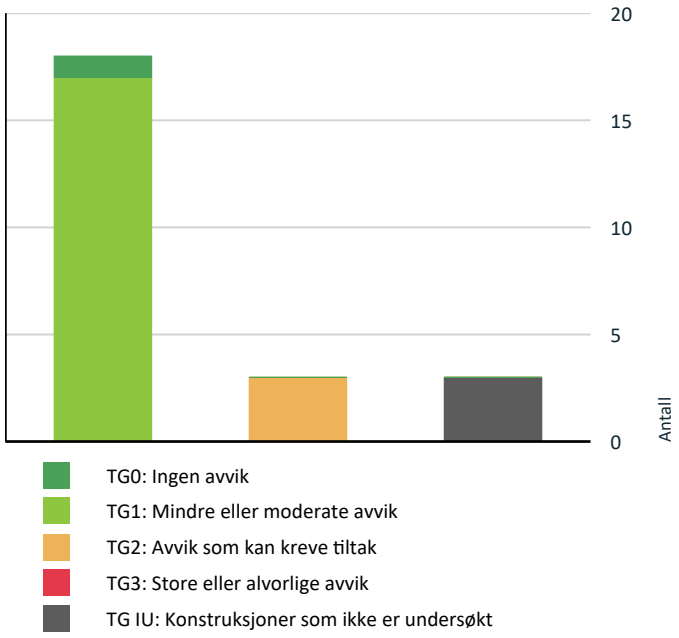
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun en ikke-målsatt planskisse som del av prospekt.

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

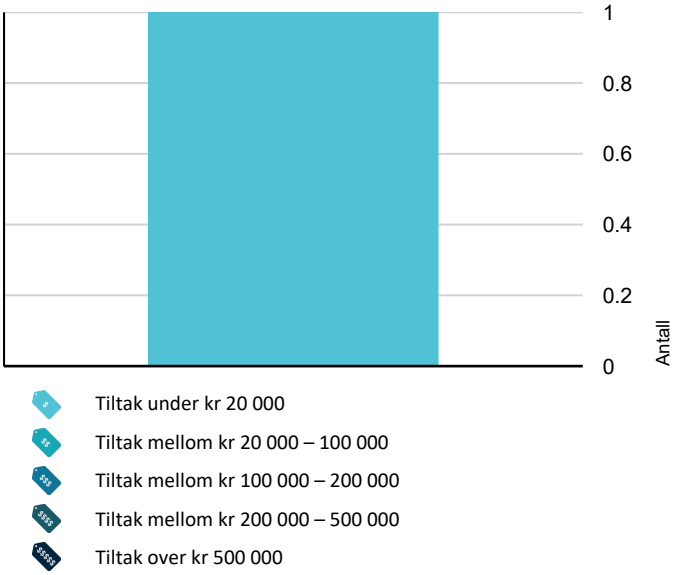
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Eiet seksjon

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

Gå til side

# Tilstandsrapport

## EIET SEKSJON



**Byggeår**
2018

**Kommentar**
Eiendomsverdi

**Anvendelse**
Boligblokk på 6 etasjer + kjeller. Den takserte seksjon som ligger i 1. etasje er bebodd av eier med ektefelle.

**Standard**
Normalt god standard på leilighetens overflater og utstyr.

**Vedlikehold**
For det meste godt vedlikehold. Aktuell byggeforskrift er TEK-10

## UTVENDIG

### TG IU Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taket er ihht flyfoto tekket med asfaltbasert takbelegg e.l. Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong. Partier med bindingsverk. Blokkens fasader er dels kledd med fasadeplater og dels med stående trekledning.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**
Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke. Takkonstruksjoner er ikke mulig å se.

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**
Vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte vinduer går litt tregt.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

De vinduene som går tregt må smøres i hengselsystemet.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**
Leilighetens ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør i hvitmalt utførelse. I stue er det en balkongdør i malt tre med tre-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**
Mot syd-øst er det en overbygget treplatting på ca. 6,7 m²

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**
Innvendig er det gulv av én-stavs parkett. Veggene og innvendige tak har malte plater og malte betongoverflater. Systemhimling på bod.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis mindre sprekker i fuge på stue/kjøkken i overgang mellom vegger og tak.

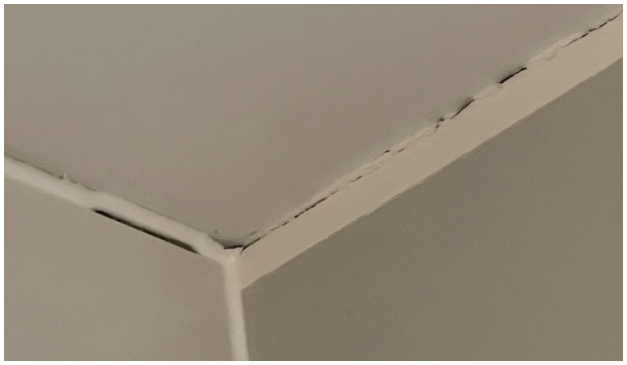
**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

De berørte områdene bør omfuges og overmales.



Eksempel på sprekk i fuge

# Tilstandsrapport



Eksempel på sprekk i fuge.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Hvite glatte lettdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist spesifikk dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider. Det er imidlertid utstedt ferdigattest på blokken. En ferdigattest er en bekreftelse på at tiltaket, ut fra innsendt dokumentasjon, er utført i samsvar med tillatelse og gjeldende lover og retningslinjer.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Malte plater i tak.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er nedsenket gulv i dusjsonen. Fall mot sluk i selve dusjsonen er målt til 15 m.m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 35 m.m.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk med slukrist i stål. Under flisene er det smøremembran, dokumentert i form av ferdigattest.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis mangelfull fuging mellom sluk og gulvflis.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det nevnte området må omfuges.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**





Mangelfull fuging sluk/flis

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.

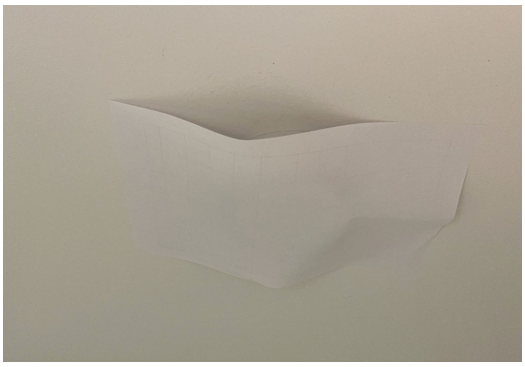
# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.



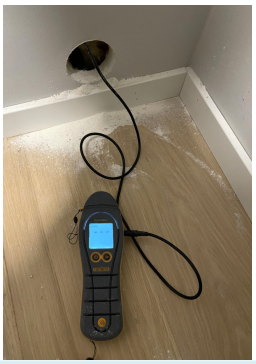
Avtrekksventil bestod papirtesten

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har HTH-innredning med hvite høyglansete fronter. Kjøkkenvask i kompositt. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, kjøl/fryseskap, micro og stekeovn. Det er installert komfyrvakt og vannstoppsystem.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

### TG IU Varmesentral

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Blokken har sentralvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt vann og vann til vannbåren gulvvarme på bad/vaskerom.

Jeg har ikke kompetanse på sentralvarmeanlegg som derfor verken er undersøkt eller vurdert.

## TG 1 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Dørtelefon med to-veis kommunikasjon og automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.



## TG 1 Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Det er vannbåren gulvvarme på bad.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap inneholder automatsikringer med overspenningsvern. 2/63 A hovedsikringer. I tillegg 10 kurser.

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.
   **2018**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Hovedinstallasjon i 2018 ble utført av Bergen Elektro Automasjon AS.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Jeg har ikke sett samsvarserklæring, men ettersom det er utstedt ferdigattest, må den nødvendigvis være å oppdrive.**

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?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

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

**Inntak og sikringsskap**

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

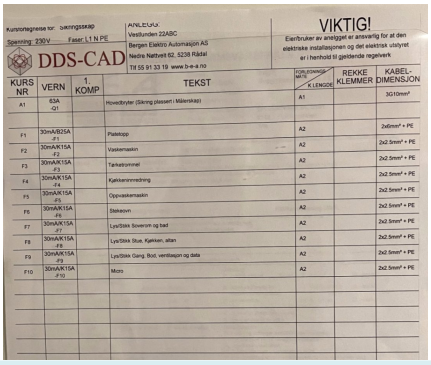
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**

# Tilstandsrapport




Sikringsskap




## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunn er ikke kjent, men blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Blokkens grunnmur er i betong.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Det er ikke registrert avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

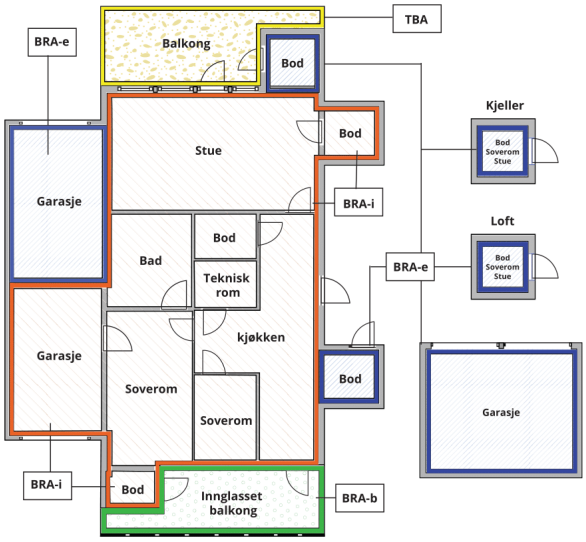
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Eiet seksjon

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 70 | | | 70 | 7 |
| Kjeller | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | **70** | **6** | | | **7** |
| **SUM BRA** | **76** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod | | |
| Kjeller | | Ekstern bod | |

**Kommentar**

NETTOAREAL AV HVERT ROM
Entré: 4,5 m²
Stue/kjøkken: 32 m²
Soverom 1: 8,6 m²
Soverom 2: 12,9 m²
Bad/vaskerom: 4,7 m²
Bod: 4 m²

Ekstern bod i kjeller: 5,9 m²

TAKHØYDER
Entré: 2,33 m.
Stue/kjøkken: 2,55 m.
Soverom 1: 2,55 m.
Soverom 2: 2,56 m.
Bad/vaskerom: +/- 2,33 m.
Bod: 2,22 m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det foreligger kun en ikke-målsatt planskisse som del av prospekt.

### Nyere håndverkstjenester

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

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 05.3.2026 | Einar Johnsen | Takstingeniør |
| | Janne Beck Herhaus | Eier |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 25 | 447 | | 1 | 440 m² | Eiendomsverdi | Ikke relevant |

**Adresse**
Vestlundveien 24 B

**Hjemmelshaver**
Janne Beck Herhaus

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| Sameiet Vestlundvegen 24 b | 70 / 1817 | Vestbo | 821682282 |

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Sameiet ligger i den nord-vestre del av Fyllingsdalen i Bergen kommune. Fra den takserte leilighet som ligger i blokkens 1. etasje er det begrenset utsikt mot bebyggelsen i nærområdet. Gode turmuligheter i nærområdet til bl. a. Kanadaskogen, Løvstakken, Damsgårdsfjellet og Krohnegården m.m. Gangavstand til offentlig kommunikasjon og to dagligvarebutikker. Kort vei til Oasen bydelssenter med alle sine butikker og servicetilbud, Seljedalen barneskole og Lynghaug ungdomsskole. I Fyllingsdalen er det også videregående skole, treningsstudio og flere idrettsanlegg. Med bil bruker man ca. 5-6 min. til Bergen sentrum. Bybanen med hyppige avganger til Bergen sentrum har sin endestasjon ved Oasen bydelssenter.

**Adkomstvei**

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

**Tilknytning vann**

Offentlig vann via private fellesledninger.

**Tilknytning avløp**

Offentlig avløp via private fellesledninger.

**Regulering**

Området er regulert til boligbebyggelse

**Om tomten**

På sameiets fellesarealer finner vi asfaltert innkjørsel og parkeringsplass, grøntarealer, bed, prydbusker o.a. beplantninger, lekeplass, små vannkanaler, støpte plattinger, arealer med elvestein m.m.

**Tinglyste/andre forhold**

Det er mulig å kjøpe/leie biloppstillingsplass i sameiets underjordiske parkeringsanlegg. Ellers parkering på sameiets parkeringsplass mot tillatelse. Til leiligheten tilhører det en ekstern gitterbod som ligger på samme plan som parkeringsanlegget. Arealet av denne (5,8 m²) er medtatt i arealoppsettet.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsverdi.no | 06.03.2026 | Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Generelle eiendomsopplysninger | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 06.03.2026 | Fra Se eiendom | Gjennomgått | | Nei |
| Kursfortegnelse | | Plassert i sikringsskap | Gjennomgått | | Nei |
| Salgsprospekt | | Fra Privatmegleren da bygget var nytt. | Gjennomgått | | Nei |
| Kjøpekontrakt | 07.04.2016 | | Gjennomgått | | Nei |
| Leveransebeskrivelse | 17.02.2017 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 09.03.2026 | |
| 2 | 19.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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 sokkeletasje) 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.

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/NV2926

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.03.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Mekleriet Sør AS | Oppdragsnr. | 3260110 |
| Addresse | Vestlundveien 24B | | |
| Postnr. | 5145 | Sted | FYLLINGSDALEN |
| Selgers navn | Janne Beck Herhaus | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2018

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

2

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

frende

**Polise/avtalenr.:**

820580

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Andersen ventilasjonsrens hadde rens den 22 januar 2024

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Har detaljert faktura fra Andersen ventilasjonsrens med informasjon om det som er utført

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☐ Nei ☑ Ja

**Oppgi type rapport:**

Sakkyndig rapport fra Betongconsult av felles garasjeanlegg fra 2024

**Er forholdet utbedret?**

Nei. Forholdet vil bli utbedret på sikt. Det er tatt ut stevning mot utbygger

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Bygging av siste blokk i sameiet er igangsatt,. Denne vil ligge på motsatt side av tomten i forhold til B-blokken

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Sakkyndig har avdekket feil og mangler i betongdekke og bærende konstruksjoner i garasjeanlegget tilhørende sameiet. På bakgrunn av dette er det tatt ut stevning mot utbygger.

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det ble funnet sopp et sted i garasjeanlegget, men dette er utbedret

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

Angående punkt 46.Det vil komme kostnader knyttet til utbedringer av feil/mangler i garasjeanlegget utenom felleskostnader. Vinner man frem med stevningen vil dette kunne bli tilbakebetalt.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 04.03.2026

Signert av *Janne Beck Herhaus*

Initialer selger:
J H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Nabolagsprofil

Vestlundveien 24B - Nabolaget Storhammeren - vurdert av 76 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Vestlund<br>Linje 18 | 2 min<br>0.1 km |
| Oasen terminal<br>Totalt 13 ulike linjer | 21 min<br>1.8 km |
| Fyllingsdalen terminal<br>Linje 2 | 5 min<br>2.6 km |
| Bergen busstasjon<br>Buss, tog, trikk | 8 min<br>5.2 km |
| Bergen Nøstet kystrutekai<br>Linje HAV, HUR | 8 min<br>4.6 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Seljedalen skole (1-7 kl.)<br>199 elever, 16 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.)<br>236 elever, 13 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)<br>263 elever, 19 klasser | 5 min<br>2.6 km |
| Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.)<br>142 elever, 14 klasser | 6 min<br>2.9 km |
| Lynghaug skole (8-10 kl.)<br>399 elever, 33 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Fyllingsdalen videregående skole<br>588 elever, 28 klasser | 6 min<br>2.9 km |
| Amalie Skram videregående skole<br>1000 elever | 9 min<br>5.4 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

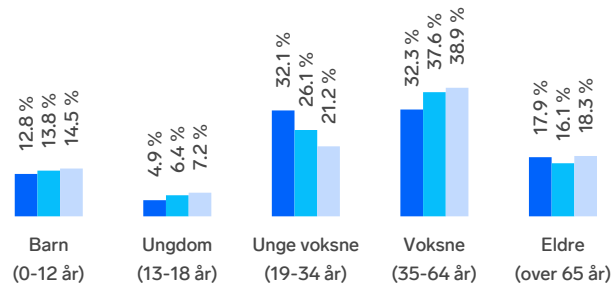
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling




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

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Betanien barnehage (0-5 år)<br>45 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Lekeklossen Storhammaren barnehage (0...<br>21 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Seljedalen barnehage (0-5 år)<br>56 barn | 11 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Spar Sikthaugen | 13 min |
| Rema 1000 Lynghaugparken<br>PostNord | 14 min<br>1.2 km |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

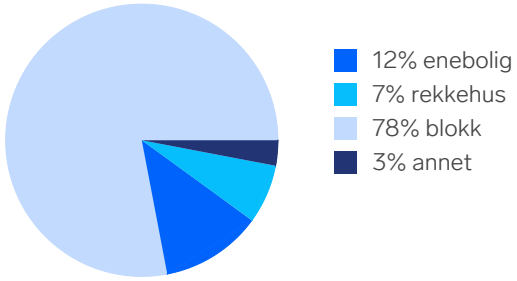
### Støynivået
Lite støynivå 94/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Traudalen<br>Ballspill | 6 min<br>0.5 km |
| Storhammeren ballbinge<br>Ballspill | 7 min<br>0.5 km |
| MOVA Fyllingsdalen | 14 min |
| SKY Fitness Fyllingsdalen | 24 min |

## Boligmasse



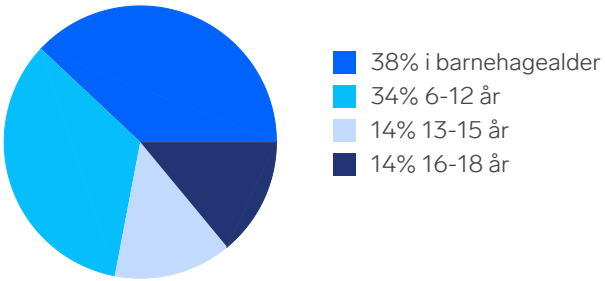

«Jeg bor her, og det er sentralt i Bergen sentrum og Oasen bydelssenter samtidig som det er gode turmuligheter! Barnevennlig!»

Sitat fra en lokalkjent

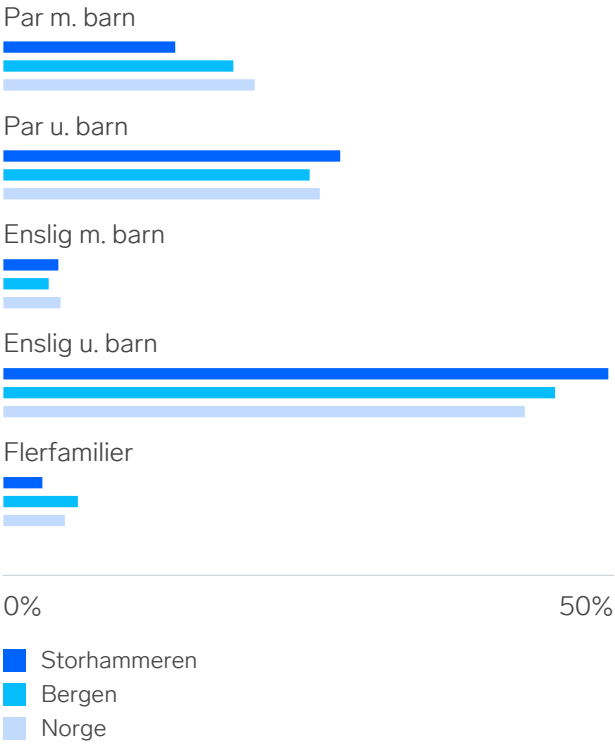
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Oasen | 22 min |
| Apotek 1 Knudsenkvartalet | 4 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



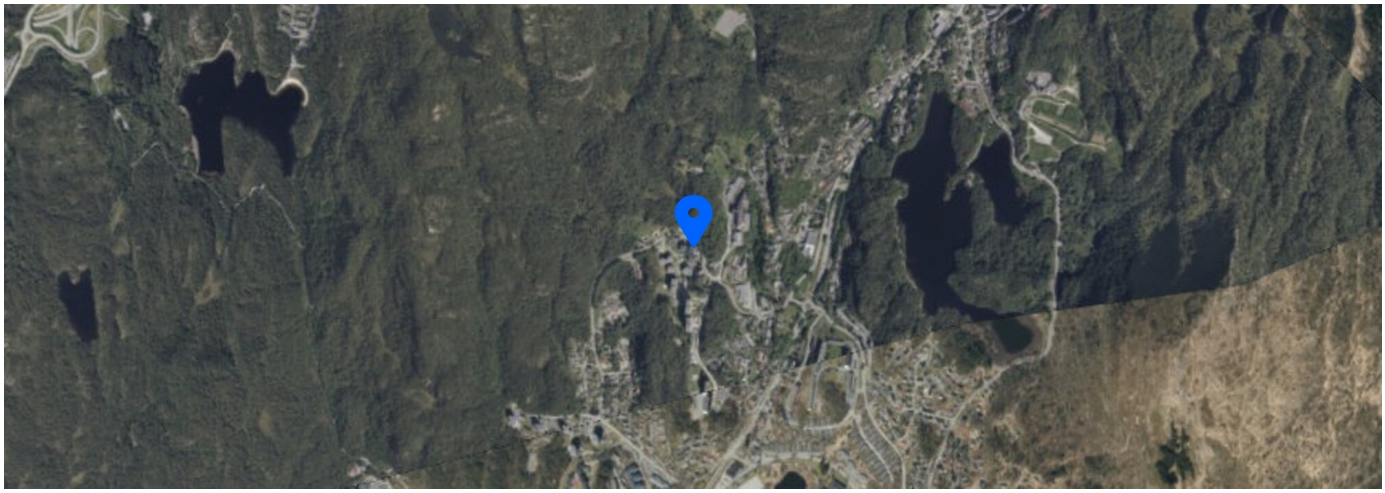

## Familiesammensetning

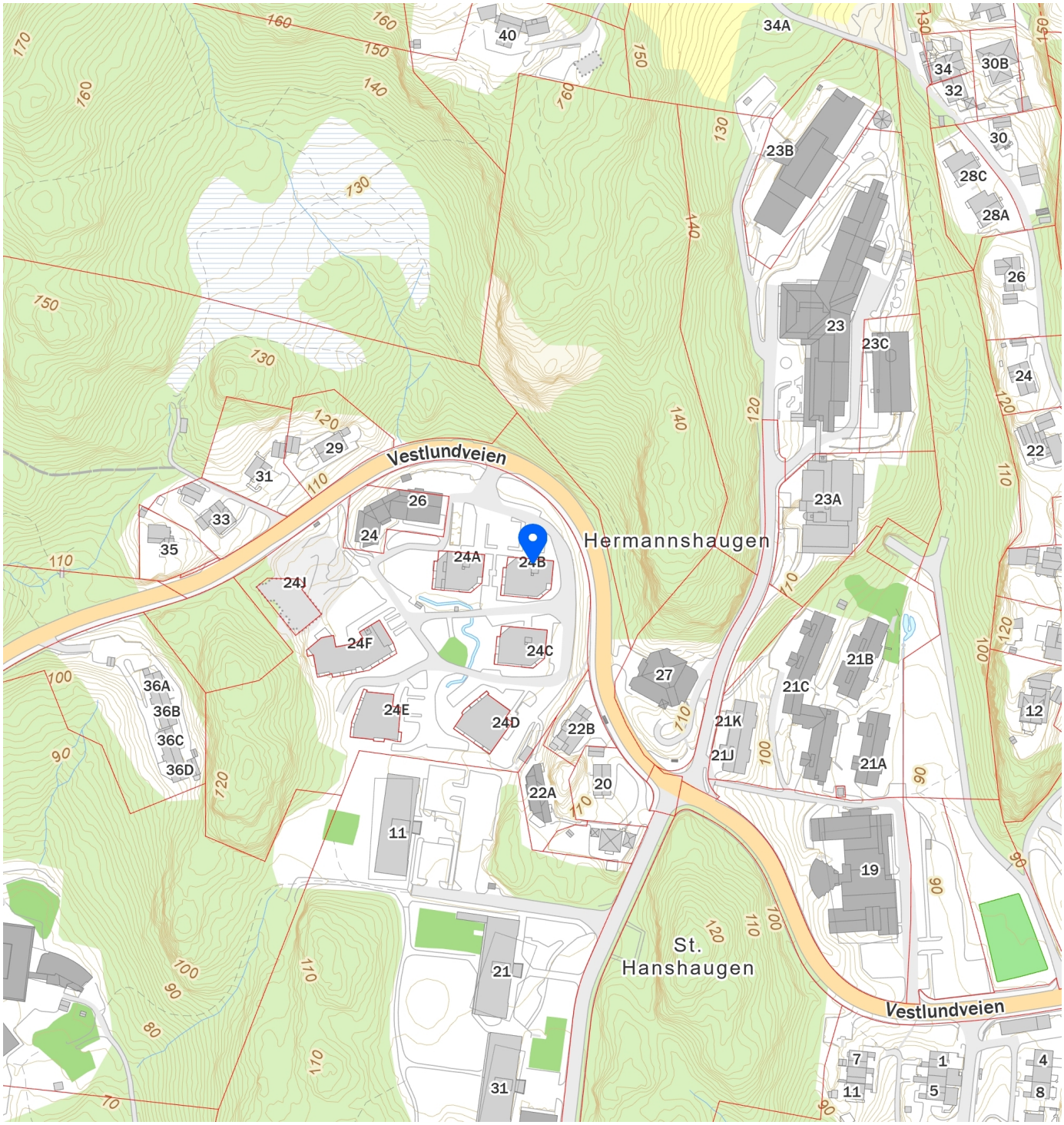



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 26% | 33% |
| Ikke gift | 59% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# V E D T E K T E R

**for**

Sameiet Vestlunden 24b,
(org. nr. 821 682 282)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Sist endret på generalforsamling 27.05.2021.

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Vestlunden 24b. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

### 1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 29 boligseksjoner på eiendommen gnr. 25, bnr. 447 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 1-3 Felleseiendom gnr. 25 bnr. 222
Vedlagt disse vedtektene følger en tinglyst erklæring som viser Sameiet Vestlunden 24b sine rettigheter og forpliktelser knyttet til felleseiendommen gnr. 25 bnr. 222. Se vedlegg nr.1. Seksjonseierne er forpliktet til å overta hjemmelen til eiendommen gnr. 25 bnr. 222 når utbygger ber om dette.

### 1-4 Anleggseiendom 1/gnr.X bnr.X og 2/gnr.X bnr.X
Vedlagt disse vedtektene følger en tinglyst erklæring som viser Sameiet Vestlundveien 24b sin rettigheter og forpliktelser til å ha trappehus og heis, benytte avsatt areal i anleggseiendom 1 til teknisk rom, parkering og bod, samt benytte anleggseiendommer 1 og 2 i forbindelse med inn og utkjøring fra/til parkeringsplasser. Se vedlegg nr. 2. Seksjonseierne er forpliktet til å overta hjemmelen til anleggseiendommen 1 og 2 når utbygger ber om dette.

Sameiet er pliktig til å delta i kostnadene knyttet til anleggseiendommene

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

### 3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 4. Vedlikehold

### 4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

**4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

**4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.**
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

**4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

## 5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

**5-1 Felleskostnader**
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

**5-2 Betaling av felleskostnader**
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

**5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

**6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

**6-1 Mislighold**
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

**6-2 Pålegg om salg**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

**6-3 Fravikelse**
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

**7. Styret og dets vedtak**

**7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 – 5 medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

**7-2 Styremøter**

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

**7-3 Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**7-4 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**7-5 Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**7-6 Styrets representasjonsadgang**
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

## 8. Årsmøtet

**8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8-2 Tidspunkt for årsmøtet**
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**8-3 Innkalling til årsmøte**
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

**8-4 Saker årsmøtet skal behandle**
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

**8-6 Møteledelse og protokoll**
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

**8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**
(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

**8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

**8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

**8-12 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**9. Forholdet til eierseksjonsloven**
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

# Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for Sameiet Vestlunden 24B

Sameierne i Sameiet Vestlunden 24B innkalles herved til ordinært årsmøte lørdag 07.06.2025 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Utenfor i fellesarealene eller i kjelleren.

## Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

3 Fastsetting av godtgjørelse til styret

4 Valg

- 4.1 Valg av styremedlemmer
- 4.2 Styrets sammensetning etter valget

5 Saker

- 5.1 Endring av husordensregelene - Støy fra søppelnedkastene
- 5.2 Endring av husordensregelene - Sjenerende Bjeffing.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

30.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

## 2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

## 3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 50 000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

## 4. Valg

### 4.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Amalie Johannessen styremedlem valgt for 1 år i 2024 - PÅ VALG

Christine Birkenes styremedlem valgt for 2 år i 2023 - PÅ VALG

## 5. Saker

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

### 5.1 Endring av husordensregelene - Støy fra søppelnedkastene

Det er kommet klager på støy ved kasting av boss kveld/natt. På bakgrunn av dette er det lagt frem felles sak i alle sameiene i Vestlundveien 24 om oppdatering av husordensregler.

**Forslag til vedtak:** Tilføyelse i ordensreglenes punkt 2:

Ved bruk av søppelnedkastene må man ta hensyn til tiden da det skal være ro i sameiet. Dette på grunn av mye støy fra nedkastene.

### 5.2 Endring av husordensregelene - Sjenerende Bjeffing.

Det er kommet klager på støy fra hunder i sameiet. På bakgrunn av dette er det lagt frem felles sak i alle sameiene i Vestlundveien 24 om oppdatering av husordensregler rundt dyrehold.

**Forslag til vedtak:** Godkjennes med følgende endring i husordensreglene:

<u>Tilføyelse punkt 2:</u>

Hundeeiere må ta hensyn til naboer ved lufting av hund i tidsrommet hvor det skal være ro i Sameiet. Dette pga mye støy fra bjeffing.

<u>Endring av punkt 7:</u>

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Lufting av hunder må skje langs gangveiene og ikke inne på plenene inn mot markterrassene og eller husveggene, samt lekeplassen.

Ekskrementer skal fjernes.

Båndtvang på sameiets fellesareal gjelder hele året.

# Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Vestlunden 24B lørdag 07.06.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

**Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.**

**Eierseksjonssameier**: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

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

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 798 852 | 798 852 | 798 852 | 798 852 |
| Andre inntekter | 3 | 265 657 | 156 870 | 140 592 | 140 592 |
| **SUM INNTEKTER** | | **1 064 509** | **955 722** | **939 444** | **939 444** |
| **KOSTNADER:** | | | | | |
| Styrehonorar | 4 | 47 500 | 45 000 | 45 000 | 60 000 |
| Arbeidsg.avg., personalkostn. | 4 | 6 698 | 6 345 | 6 345 | 6 698 |
| Forretningsførsel | | 61 302 | 58 398 | 54 349 | 59 784 |
| Andre honorarer | | 3 630 | 7 813 | 3 625 | 3 625 |
| Revisjon | | 6 700 | 6 200 | 6 700 | 7 200 |
| Forsikringspremier | | 71 933 | 71 100 | 74 800 | 86 320 |
| Energikostnader | | 131 291 | 183 828 | 60 000 | 60 000 |
| Kommunale avgifter | | 64 150 | 44 672 | 66 159 | 53 128 |
| Andre driftskostnader | 5 | 256 112 | 288 165 | 269 330 | 331 640 |
| Vedlikehold | 6 | 304 285 | 636 621 | 107 688 | 145 000 |
| **SUM KOSTNADER** | | **953 602** | **1 348 142** | **693 996** | **813 395** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **110 908** | **-392 420** | **245 448** | **126 050** |
| **FINANSINNT OG KOSTNADER** | | | | | |
| Finansinntekter | | 2 339 | 5 018 | 0 | 0 |
| **NETTO FINANSPOSTER** | | **2 339** | **5 018** | **0** | **0** |
| **ÅRSRESULTAT** | **1, 2** | **113 247** | **-387 403** | **245 448** | **126 050** |
| **Overføringer og disponeringer** | | **113 247** | **-387 403** | **0** | **0** |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler:** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer:** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 111 | 7 503 |
| Vestbo i mellomregning | | 74 418 | 28 986 |
| Andre fordringer | | 119 938 | 32 654 |
| **Bankinnskudd og kontanter:** | | | |
| **Sum omløpsmidler** | | **194 467** | **69 143** |
| **SUM EIENDELER** | | **194 467** | **69 143** |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **OPPTJENT EGENKAPITAL:** | | | |
| Annen egenkapital | 2 | 33 706 | -79 541 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **33 706** | **-79 541** |
| **Sum egenkapital** | **2** | **33 706** | **-79 541** |
| **GJELD** | | | |
| **Langsiktig gjeld:** | | | |
| **Kortsiktig gjeld:** | | | |
| Leverandørgjeld | | 154 827 | 131 367 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 5 935 | 17 318 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **160 762** | **148 684** |
| **Sum gjeld:** | | **160 762** | **148 684** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **194 467** | **69 143** |

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Kyrre Kjellevold | Christine Birkenes | Amalie Johannessen |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

### Skatt

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

### Varige driftsmidler

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

### Fordringer

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

### Inntekter

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

## Note 1 - Disponible midler

| | Regnskap 31.12.24 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr. 01.01.** | **-79 541** | **307 862** |
| **B. Endring disponible midler** | | |
| Årsresultat (se resultatregnskap) | 113 247 | -387 403 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **113 247** | **-387 403** |
| **C. Disponible midler** | **33 706** | **-79 541** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans | 74 418 | 28 986 |
| Kortsiktige fordringer | 120 049 | 40 157 |
| **Omløpsmidler** | **194 467** | **69 143** |
| **Kortsiktig gjeld** | **-160 762** | **-148 684** |
| **Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler** | **33 706** | **-79 541** |

## Note 2 - Egenkapital

| | 01.01.2024 | Årets resultat | 31.12.2024 |
|---|---|---|---|
| **Endring av egenkapital i år** | | | |
| Annen egenkapital | -79 541 | 113 247 | 33 706 |
| **Sum egenkapital 31.12.** | **-79 541** | **113 247** | **33 706** |

## Note 3 - Andre inntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 140 592 | 140 592 |
| 3620 Innkreving strøm | 15 928 | 16 278 |
| 3685 Diverse inntekter fri | 109 138 | 0 |
| **Sum** | **265 657** | **156 870** |

3685 : Energimåler, omfordeling av strøm, viderefakturering

## Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 5330 Styrehonorar | 47 500 | 45 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 6 698 | 6 345 |
| **Sum** | **54 198** | **51 345** |

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret

## Note 5 - Andre Driftskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 6330 Vaktmestertjenester | 29 666 | 22 398 |
| 6360 Renhold | 28 121 | 32 039 |
| 6390 Andre driftskostnader | 4 768 | 648 |
| 6395 Sommer- og vinterkostnader | 12 708 | 13 686 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 10 661 | 10 390 |
| 6790 Vakthold | 9 764 | 8 310 |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon | 138 | 0 |
| 6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 158 903 | 142 459 |
| 7781 Bomiljø | 0 | 326 |
| 7791 Annen kostnad | 1 384 | 57 909 |
| **Sum** | **256 112** | **288 165** |

## Note 6 - Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 82 191 | 371 935 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 36 411 | 23 987 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 116 457 | 152 223 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 69 226 | 88 477 |
| **Sum** | **304 285** | **636 621** |

## Andre opplysninger

Tillegsopplysninger byggelån

Selskapet har byggelån i Vestbo Finans AS

med en ramme på 250 000,- frem til 30.09.28

# Resultat og balanse med noter for Sameiet Vestlunden 24B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Vestlunden 24B**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Kyrre Kjellevold (sign.) | 30.03.2025 |
| Styremedlem | Amalie Johannessen (sign.) | 20.03.2025 |
| Styremedlem | Christine Birkenes (sign.) | 20.03.2025 |

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Vestlunden 24B

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestlunden 24B som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjon

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 6ML5H-SA65Q-8LGYF-6DI2P-IG4GG-M9OP5

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 3. april 2025
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 6ML5H-SA65Q-8LGYF-6DI2P-IG4GG-M9OP5



A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

**Nesslin, Truls**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: Ernst & Young AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2025-04-03 21:21:46 UTC*

*Penneo Dokumentnøkkel: 6ML5H-SA65Q-8LGYF-6DI2P-IG4GG-M9OP5*

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

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

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

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

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vestlunden 24B lørdag 07.06.2025 kl. 18:00 - Utenfor i fellesarealene eller i kjelleren.

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøtte

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

**Vedtak:**

Fra seksjonseierne møtte: 9

Antall fremlagte fullmakter:0

Hvilket utgjorde totalt 9 stemmeberettigede til stede.

### 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

### 1.3 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble følgende valgt: Kyrre Kjellevold

### 1.4 Valg av referent

**Vedtak:**

Som referent ble følgende valgt: Amalie Johannessen

### 1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Simen Arntzen.

### 1.6 Valg av tellekorps

**Vedtak:**

Følgende ble valgt til tellekorps: Karianne Eldegard Hansen

## 2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

**Vedtak:**

Regnskapet for 2024 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

## 3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Årsmøtet foreslår å øke styrehonoraret til 65 000 kroner, fra det opprinnelig foreslåtte 50 000 kroner.

**Vedtak:**

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 65 000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

## 4. Valg

### 4.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Amalie Johannessen styremedlem valgt for 1 år i 2024 - PÅ VALG

Christine Birkenes styremedlem valgt for 2 år i 2023 - PÅ VALG

**Vedtak:**

Som styremedlemmer ble følgende valgt: Amalie Johannessen og Christine Birkenes.

### 4.2 Styrets sammensetning etter valget

**Vedtak:**

Etter valget består styret av:

Kyrre Kjellevold styreleder valgt for 2 år i 2024

Amalie Johannessen styremedlem valgt for 1 år i 2024 - PÅ VALG

Christine Birkenes styremedlem valgt for 2 år i 2023 - PÅ VALG

## 5. Saker

## 5.1 Endring av husordensregelene - Støy fra søppelnedkastene

Det er kommet klager på støy ved kasting av boss kveld/natt. På bakgrunn av dette er det lagt frem felles sak i alle sameiene i Vestlundveien 24 om oppdatering av husordensregler.

**Vedtak:**

Tilføyelse i ordensreglenes punkt 2:

Ved bruk av søppelnedkastene må man ta hensyn til tiden da det skal være ro i sameiet. Dette på grunn av mye støy fra nedkastene.

## 5.2 Endring av husordensregelene - Sjenerende Bjeffing.

Det er kommet klager på støy fra hunder i sameiet. På bakgrunn av dette er det lagt frem felles sak i alle sameiene i Vestlundveien 24 om oppdatering av husordensregler rundt dyrehold.

**Vedtak:**

Godkjennes med følgende endring i husordensreglene:

Tilføyelse punkt 2:

Hundeeiere må ta hensyn til naboer ved lufting av hund i tidsrommet hvor det skal være ro i Sameiet. Dette pga mye støy fra bjeffing.

Endring av punkt 7:

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Lufting av hunder må skje langs gangveiene og ikke inne på plenene inn mot markterrassene og eller husveggene, samt lekeplassen.

Ekskrementer skal fjernes.

Båndtvang på sameiets fellesareal gjelder hele året.

# Protokoll for Sameiet Vestlunden 24B

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Kyrre Kjellevold (sign.) | 07.06.2025 |
| Sekretær | Kyrre Kjellevold (sign.) | 07.06.2025 |
| Protokollvitne | Karianne Eldegard Hansen (sign.) | 07.06.2025 |
| Protokollvitne | Simen Arntzen (sign.) | 08.06.2025 |

# Innkalling til

# Årsmøte

# Sameiet Vestlunden 24B



# Innkalling til ordinært årsmøte 2024 for Sameiet Vestlunden 24B

Sameierne i Sameiet Vestlunden 24B innkalles herved til ordinært årsmøte mandag 03.06.2024 kl 12:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Digitalt Min side.

Det digitalt møte foregår over en periode på ca. 2 uker og i to deler.

**Del 1**: Høringsrunde - (Periode hvor man har mulighet for å stille spørsmål / Kommentere )

**Del 2**: Stemmeperiode - (Periode hvor de stemmeberettigede avgir sine stemmer på innmeldte saker / Dagsordre)

*Møtedato markere når stemmeperioden starter.*

*Du får tilgang til det digitale møte ved å logge inn på www.vestbo.no –> min side.*

Eventuelle benkeforslag til kandidater i styret må meldes inn i løpet av høringsrunden. Det er her viktig at aktuelle kandidater er blitt forespurt og har samtykket til å stille som styremedlem, da det ikke er mulig å gjøre endringer når stemmegivning har startet.

Høringsrunden vil bli avsluttet noen dager før stemmeperioden starter på Min side.

De som har fått innkallingen på papir vil på samme måte kunne stille spørsmål, kommentarer og forslag til styret i høringsrunden før stemmeperioden starter ved å kontakte styret direkte.

## Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

3 Fastsetting av godtgjørelse til styret

4 Valg

- 4.1 Valg av styreleder
- 4.2 Valg av styremedlemmer

5 Endring av vedtekter i forbindelse med solskjerming.

6 Dugnadsgebyr

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se dog vedtektene). Sameier kan representeres ved fullmakt.

23.05.2024
Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

## 2. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

## 3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Styrehonorar settes til kr. 47 500,-.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar settes til kr. 47 500,-.

## 4. Valg

### 4.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

**Forslag til vedtak:** Kyrre Kjellevold velges for en ny to-årig periode som styreleder.

**Styrets innstilling:** Kyrre Kjellevold velges for en ny to-årig periode som styreleder.

### 4.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen, men det kan gjøres unntak.

**Forslag til vedtak:** Amalie Johannessen velges inn i styret for ett år.

**Styrets innstilling:** Amalie Johannessen velges inn i styret for ett år.

## 5. Endring av vedtekter i forbindelse med solskjerming.

Det har i flere år vært et ønske om solskjerming i sameiet. Nå har vi på tvers av blokkene blitt enige om en vedtektsendring som gjør dette mulig.

Det vil kun bli tillatt med solskjerming av en type og leverandør som styrene i fellesskap foreslår.

**Forslag til vedtak: Tillegg til vedtektene § 4**

Utvendig solskjerming kan monteres i form av Zip-screens. Solskjerming kan kun monteres på vindu/dør som har tilkomst fra balkong. Solskjerming kan kun bestilles og monteres av Fellesstyret sin valgte leverandør - samme type og farge.

Seksjonseier må selv ta alle kostnader ved kjøp og montering av solskjerming.

Eier/fremtidig eier er økonomisk ansvarlig for senere vedlikehold/utskifting/fjerning, skader på bygg/eiendom.

Solskjerming regnes som tilhørende privat leilighet og ikke som del av felles bygg. De må forsikres av den enkelte seksjonseier, går ikke inn under byggforsikring.

## 6. Dugnadsgebyr

Videre har det vært svært lavt oppmøte på den årlige fellesdugnaden i flere sesonger nå. Det forventes at en beboer per seksjon deltar. Mindre enn en etasje møtte på sist dugnad arrangert i april 2024. Derfor foreslår styret at det vedtas et dugnadsgebyr på 100 kroner som hver måned (1200 kroner årlig) legges til felleskostnadene. Ved oppmøte på dugnad vil gebyret tilbakebetales, og ved manglende oppmøte blir da fellesskapet kompensert.

**Forslag til vedtak:** Det fastsettes et månedlig gebyr på 100 kroner som kreves inn sammen med felleskostnadene. Samlet innkrevd gebyr tilbakebetales ved godkjent oppmøte av en beboer, eller en representant for beboer, på dugnad. Kravet er at en person møter på dugnad per boenhet. Det skal føres oppmøteprotokoll på fellesdugnad som signeres av styret. Styret kan godkjenne at manglende dugnadsoppmøte vil kunne erstattes av alternativt arbeid på en annen dato.

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 798 852 | 591 708 | 798 852 | 798 852 |
| Andre inntekter | 3 | 156 870 | 140 691 | 140 592 | 140 592 |
| **SUM INNTEKTER** | | **955 722** | **732 399** | **939 444** | **939 444** |
| **KOSTNADER:** | | | | | |
| Styrehonorar | 4 | 45 000 | 42 000 | 42 000 | 45 000 |
| Arbeidsg.avg., personalkostn. | 4 | 6 345 | 5 922 | 5 922 | 6 345 |
| Forretningsførsel | | 58 398 | 54 327 | 58 388 | 54 349 |
| Andre honorarer | | 7 813 | 11 344 | 0 | 3 625 |
| Revisjon | | 6 200 | 5 700 | 6 200 | 6 700 |
| Forsikringspremier | | 71 100 | 65 595 | 70 000 | 74 800 |
| Energikostnader | | 183 828 | 295 923 | 360 934 | 60 000 |
| Kommunale avgifter | | 44 672 | 43 546 | 50 000 | 66 159 |
| Andre driftskostnader | 5 | 335 587 | 226 886 | 256 000 | 287 018 |
| Vedlikehold | 6 | 589 199 | 86 470 | 90 000 | 90 000 |
| **SUM KOSTNADER** | | **1 348 142** | **837 713** | **939 444** | **693 996** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-392 420** | **-105 314** | **0** | **245 448** |
| **FINANSINNT OG KOSTNADER** | | | | | |
| Finansinntekter | | 5 018 | 1 856 | 0 | 0 |
| **NETTO FINANSPOSTER** | | **5 018** | **1 856** | **0** | **0** |
| **ÅRSRESULTAT** | **1, 2** | **-387 403** | **-103 458** | **0** | **245 448** |
| **Overføringer og disponeringer** | | **-387 403** | **-103 458** | **0** | **0** |

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler:** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer:** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 7 503 | 4 957 |
| Vestbo i mellomregning | | 28 986 | 309 324 |
| Andre fordringer | | 32 654 | 27 128 |
| **Bankinnskudd og kontanter:** | | | |
| **Sum omløpsmidler** | | **69 143** | **341 409** |
| **SUM EIENDELER** | | **69 143** | **341 409** |

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **OPPTJENT EGENKAPITAL:** | | | |
| Annen egenkapital | 2 | -79 541 | 307 862 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-79 541** | **307 862** |
| **Sum egenkapital** | **2** | **-79 541** | **307 862** |
| **GJELD** | | | |
| **Langsiktig gjeld:** | | | |
| **Kortsiktig gjeld:** | | | |
| Leverandørgjeld | | 131 367 | 7 022 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 17 318 | 26 525 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **148 684** | **33 547** |
| **Sum gjeld:** | | **148 684** | **33 547** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **69 143** | **341 409** |

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted:_____, dato:_____

| Kyrre Kjellevold | Stian Camilo Hansen | Christine Birkenes |
|---|---|---|
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

### Skatt

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

### Varige driftsmidler

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

### Fordringer

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

### Inntekter

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

## Note 1 - Disponible midler

| | Regnskap 31.12.23 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr. 01.01.** | **307 862** | **411 320** |
| **B. Endring disponible midler** | | |
| **Årsresultat (se resultatregnskap)** | **-387 403** | **-103 458** |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **-387 403** | **-103 458** |
| **C. Disponible midler** | **-79 541** | **307 862** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| **Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans** | **28 986** | **309 324** |
| **Kortsiktige fordringer** | **40 157** | **32 085** |
| **Omløpsmidler** | **69 143** | **341 409** |
| **Kortsiktig gjeld** | **-148 684** | **-33 547** |
| **Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler** | **-79 541** | **307 862** |

## Note 2 - Egenkapital

| | 01.01.2023 | Årets resultat | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| **Endring av egenkapital i år** | | | |
| Annen egenkapital | 307 862 | -387 403 | -79 541 |
| **Sum egenkapital 31.12.** | **307 862** | **-387 403** | **-79 541** |

Sameiets egenkapital er negativ, men likviditeten er sikret ved byggelån.
Basert på dette er det styrets vurdering at det ikke er behov for ekstraordinære innbetalinger fra sameierne

Forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet

## Note 3 - Andre inntekter

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| 3820 Innkreving strøm | 16 278 | 17 499 |
| 3841 Felles TV-anlegg | 140 592 | 123 192 |
| **Sum** | **156 870** | **140 691** |

## Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| 5310 Styrehonorar | 45 000 | 42 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 6 345 | 5 922 |
| **Sum** | **51 345** | **47 922** |

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret

## Note 5 - Andre Driftskostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| 6361 Fellesvask | 32 039 | 38 428 |
| 6389 HMS | 10 390 | 8 750 |
| 6390 Andre driftskostnader | 648 | 0 |
| 6391 Snømåking strøing | 13 686 | 6 642 |
| 6392 Containerleie / tømming | 1 182 | 665 |
| 6551 Nøkler, låser o.l | 13 305 | 9 333 |
| 6610 Leie vaktmester | 22 398 | 27 169 |
| 6617 Alarmer og brannvern | 32 935 | 0 |
| 6750 Vakthold | 8 310 | 8 799 |
| 6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 142 459 | 125 542 |
| 7780 Bomiljø | 0 | 1 560 |
| 7782 Andre bomiljøkostnader | 326 | 0 |
| 7790 Andre kostnader | 57 909 | 0 |
| **Sum** | **335 587** | **226 886** |

## Note 6 - Vedlikehold

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| 6602 Vedlikehold VVS | 75 903 | 5 551 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 248 464 | 1 666 |
| 6604 Vedlikehold utvendige anlegg | 23 987 | 3 412 |
| 6607 Vedlikehold boder/garasjer | 0 | 10 561 |
| 6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler | 119 287 | 19 963 |
| 6641 Malerarbeid | 34 263 | 0 |
| 6690 Vedlikehold og diverse | 87 295 | 45 316 |
| **Sum** | **589 199** | **86 470** |

## Andre opplysninger

Tilleggs opplysning byggelån og negative disponible midler

Byggelån Vestbo Finans AS med ramme på 250 000,-

Låne tilbakebetales senest 30/9-2028

Negative disponible midler per. 31.12.23 er 79 541,-

# Resultat og balanse med noter for Sameiet Vestlunden 24B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Vestlunden 24B**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Kyrre Kjellevold (sign.) | 05.05.2024 |
| Styremedlem | Stian Camilo Hansen (sign.) | 11.04.2024 |
| Styremedlem | Christine Birkenes (sign.) | 03.05.2024 |

**For Vestbo BBL**

| | | |
|---|---|---|
| | Tone Lilletvedt (sign.) | 06.05.2024 |

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

# UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Vestlunden 24B

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vestlunden 24B som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjon

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 5BOLI-MZDA7-1FOKF-J1UD7-F5X2K-K7YPP

Building a better working world

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

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

Bergen, 8. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 5BOLI-MZDA7-1FOKF-J1UD7-F5X2K-K7YPP



A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

**Nesslin, Truls**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: Ernst & Young AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2024-05-08 20:57:27 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 5BOLI-MZDA7-1FOKF-J1UD7-F5X2K-K7YPP*

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

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?**
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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




Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vestlunden 24B mandag 03.06.2024 kl. 12:00 - Digitalt Min side.

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøtte

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

**Vedtak:**

Antall seksjoner som har avgitt stemme: 11.

### 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

### 1.3 Valg av møteleder

Styreleder Kyrre Kjellevold velges som møteleder.

**Vedtak:**

Styreleder Kyrre Kjellevold velges som møteleder.

### 1.4 Valg av referent

Forretningsfører Vestbo velges som referent.

**Vedtak:**

Forretningsfører Vestbo ved Chriss m Vestnes velges som referent.

### 1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

**Vedtak:**

Birte Valkyrje A. Rolland velges til protokollvitne.

## 2. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

**Vedtak:**

Regnskapet for 2023 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

## 3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Styrehonorar settes til kr. 47 500,-.

**Vedtak:**
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 47 500,- til fordeling blant styrets medlemmer.

# 4. Valg

## 4.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

**Vedtak:**
Kyrre Kjellevold velges for en ny to-årig periode som styreleder.

## 4.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen, men det kan gjøres unntak.

**Vedtak:**
Amalie Johannessen velges inn i styret for ett år.

# 5. Endring av vedtekter i forbindelse med solskjerming.

Det har i flere år vært et ønske om solskjerming i sameiet. Nå har vi på tvers av blokkene blitt enige om en vedtektsendring som gjør dette mulig.

Det vil kun bli tillatt med solskjerming av en type og leverandør som styrene i fellesskap foreslår.

**Vedtak:**

**Totalt antall stemmer: 10**
**Blankt: 1**
**For: 7**
**Mot: 2**

Tillegg til vedtektene er vedtatt.

**Tillegg til vedtektene § 4**
Utvendig solskjerming kan monteres i form av Zip-screens. Solskjerming kan kun monteres på vindu/dør som har tilkomst fra balkong. Solskjerming kan kun bestilles og monteres av Fellesstyret sin valgte leverandør - samme type og farge.

Seksjonseier må selv ta alle kostnader ved kjøp og montering av solskjerming.

Eier/fremtidig eier er økonomisk ansvarlig for senere vedlikehold/utskifting/fjerning, skader på bygg/eiendom.

Solskjerming regnes som tilhørende privat leilighet og ikke som del av felles bygg. De må forsikres av den enkelte seksjonseier, går ikke inn under byggforsikring.

# 6. Dugnadsgebyr

Videre har det vært svært lavt oppmøte på den årlige fellesdugnaden i flere sesonger nå. Det forventes at en beboer per seksjon deltar. Mindre enn en etasje møtte på sist dugnad arrangert i april 2024. Derfor foreslår styret at det vedtas et dugnadsgebyr på 100 kroner som hver måned (1200 kroner årlig) legges til felleskostnadene. Ved oppmøte på dugnad vil

gebyret tilbakebetales, og ved manglende oppmøte blir da fellesskapet kompensert.

**Vedtak:**

Totalt antall stemmer: 9
Blankt: 0
For: 5
Mot: 4

Forslaget om betaling av dugnads penger er vedtatt.

Det fastsettes et månedlig gebyr på 100 kroner som kreves inn sammen med felleskostnadene. Samlet innkrevd gebyr tilbakebetales ved godkjent oppmøte av en beboer, eller en representant for beboer, på dugnad. Kravet er at en person møter på dugnad per boenhet. Det skal føres oppmøteprotokoll på fellesdugnad som signeres av styret. Styret kan godkjenne at manglende dugnadsoppmøte vil kunne erstattes av alternativt arbeid på en annen dato.

.

# Protokoll for Sameiet Vestlunden 24B

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder for digitalt møte | Kyrre Kjellevold (sign.) | 10.06.2024 |
| Sekretær | Chriss Morten Vestnes (sign.) | 10.06.2024 |
| Protokollvitne | Birte V Apeland Rolland (sign.) | 10.06.2024 |

BERGEN KOMMUNE

**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

En Til En Arkitekter AS
Øvre Korskirkesmauet 2B
5018 BERGEN

| Deres referanse: | Vår saksbehandler: | Vårt saksnummer: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | Rolf Bertheussen | 201432606/38 | 090921 |

# FERDIGATTEST

| | | |
|---|---|---|
| Eiendom | : | Gnr 25 Bnr 222 |
| Adresse | : | Vestlundveien 22 D |
| Tiltakshaver | : | Prosjektforum Bergen AS |
| Tiltaket | : | Nybygg blokk B |

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 13.08.2021 og tillatelse datert 18.12.2014 og tillatelse til endring datert 29.10.2015.

## VEDTAK

Det gis ferdigattest for Blokk B med BRA=2150m² og 29 boenheter, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

## BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

VA-etaten har i brev datert 14.07.2021 godkjent teknisk sluttdokumentasjon.
Sluttrapport for avfall er mottatt.

Vedrørende rekkefølgekrav i reguleringsplan § 1.2 viser vi til redegjørelse i Midlertidig Brukstillatelse datert 02.08.2021.

## GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

*Rolf Bertheussen - saksbehandler*
*Glenn M. Kristensen - seksjonsleder*

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.*

Kopi: Prosjektforum Bergen AS, C Sundtsgate 51, 5004 BERGEN

| | |
|---|---|
| **Generelle bestemmelser:** | |
| Rettslig grunnlag: | Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften. |
| **Orientering om rett til å klage på vedtaket:** | |
| Klagerett:<br>(forvaltningslovens § 28) | Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen. |
| Klagefrist:<br>(forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31) | Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen. |
| Rett til å kreve begrunnelse:<br>(forvaltningslovens §§ 24 og 25) | Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp. |
| Klagens innhold:<br>(forvaltningslovens § 32) | Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes. |
| Utsetting av gjennomføring av vedtaket:<br>(forvaltningslovens § 42) | Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket. |
| Rett til å se sakens dokumenter:<br>(forvaltningslovens § 11) | Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12. |
| Rett til å få veiledning:<br>(forvaltningslovens § 11) | Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte. |
| Kostnader ved klagen:<br>(forvaltningslovens § 36) | Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager. |
| Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket:<br>(forvaltningsloven § 27 b) | Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger. |

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 25/447/0/0
Utlistet 16. desember 2025

## Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

**Forklaring plantype**

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

**Forklaring planstatus**

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

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

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

## Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid | Type | Snr | Hovedteig | Beregnet areal | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **601201715** | Grunneiendom | 0 | Ja | 440,3 m² | Sikker | - | Ja |

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

## Reguleringsplaner på grunnen

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

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 60330000 | 35 | FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 222, VESTLUNDVEIEN 22 D, VESTLUND PARK | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 20.02.2013 | 200707407 | 100,0 % |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 60330000 | 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse | 100,0 % |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivele | Områdenavn | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|
| 65270000 | 1 - Nåværende | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Øvrig byggesone | ØB | 100,0 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 11900000 | 30 | FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL F | 3 | - |
| 11800000 | 30 | FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL A | 3 | - |
| 71120000 | 35 | Fyllingsdalen. Gnr 25 bnr 230 mfl., Vestlundveien | 1 | 202220725 |
| 11860100 | 30 | FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 341, VESTLUNDVEIEN 23, STIFT. BETANIEN PSYKIATRIBYGG | 3 | 200107732 |
| 11860000 | 30 | FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL H | 3 | - |

Skrevet ut 16. desember 2025

BERGEN
KOMMUNE

# Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

**Kommuneplan**
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
*Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

**Kommunedelplan**
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

**Reguleringsplan**
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

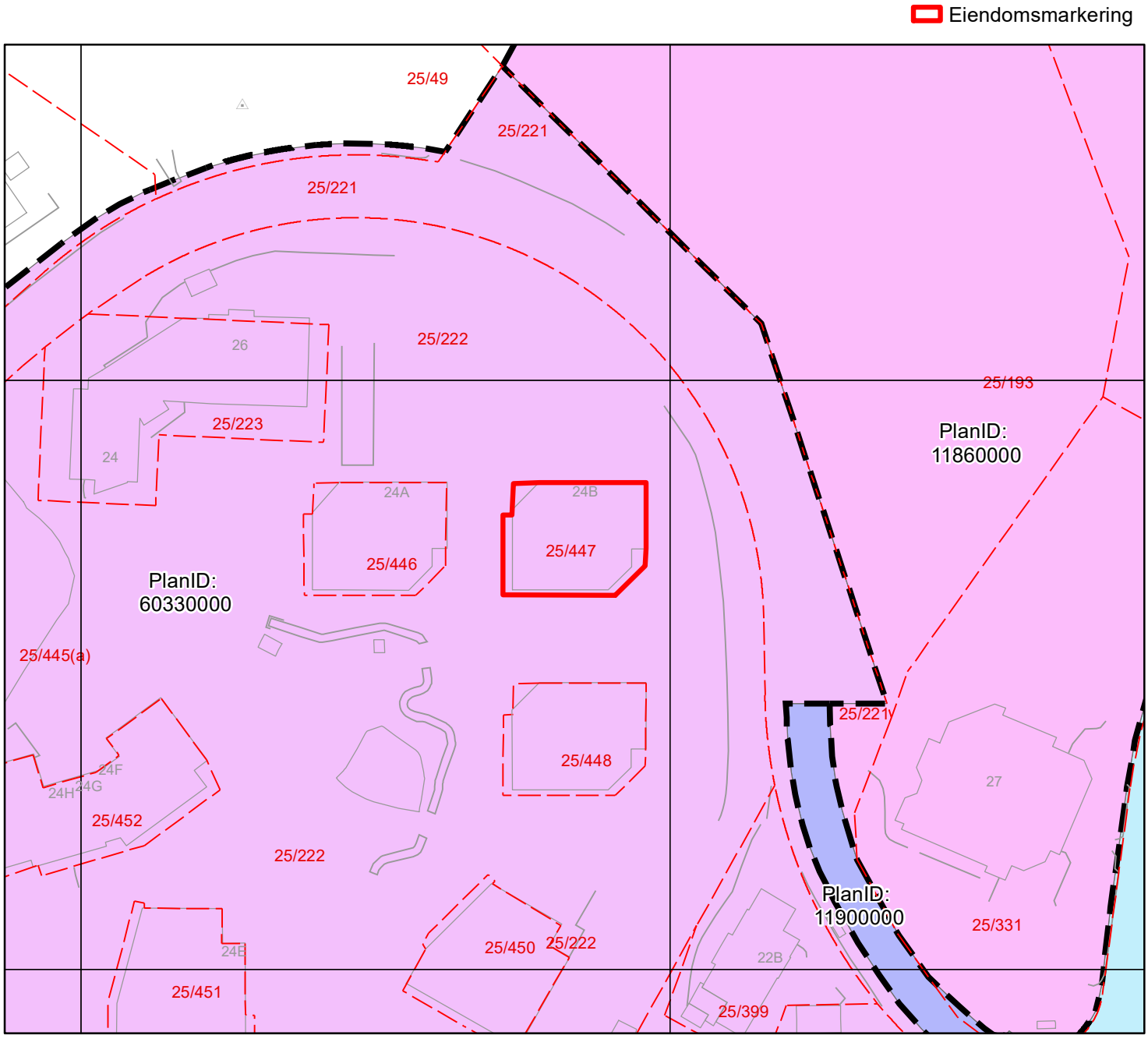
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 25/447/0/0
Dato: 16.12.2025 Adresse: Vestlundveien 24B

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
60330000



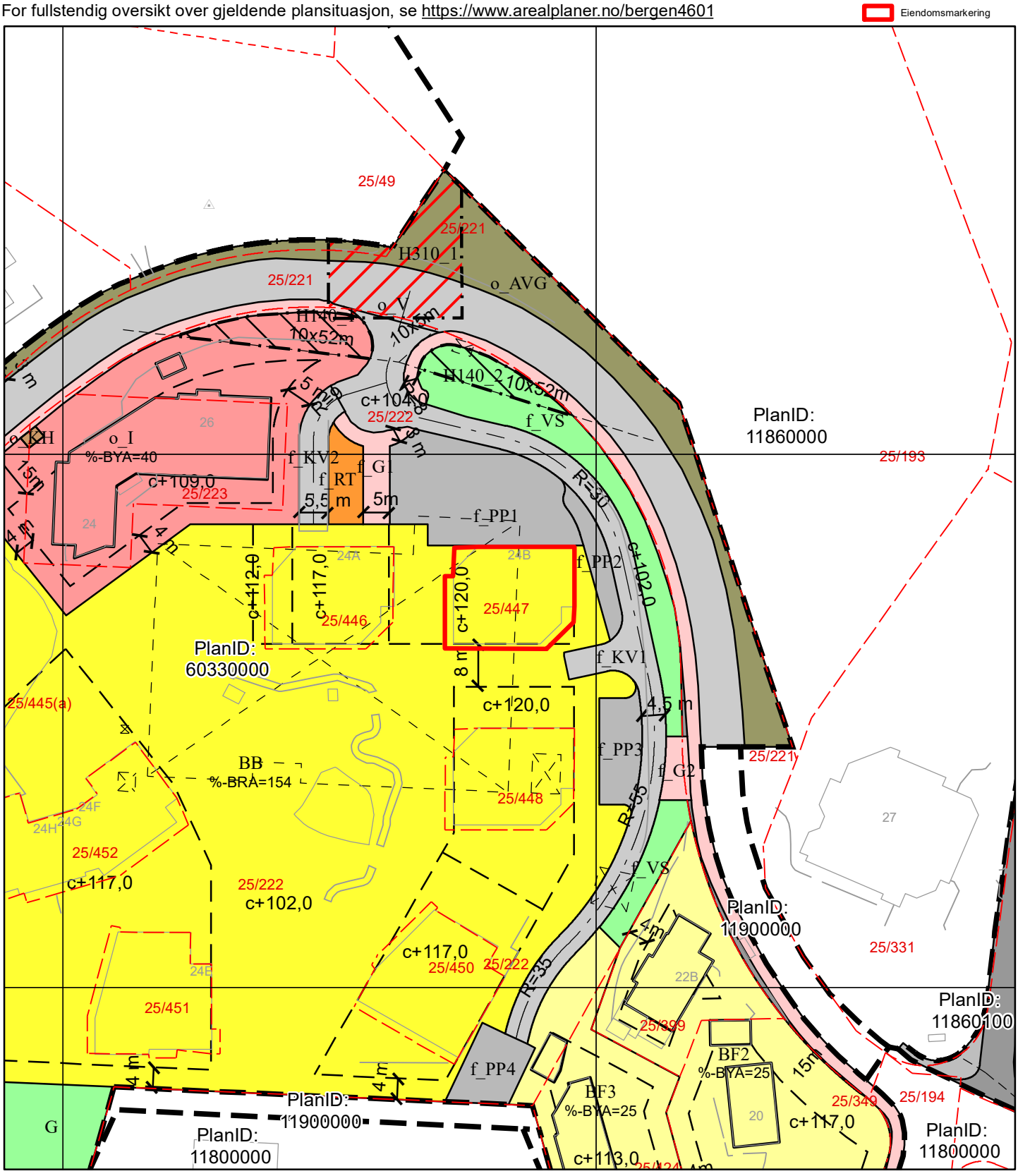
# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 25/447/0/0
Dato: 16.12.2025 Adresse: Vestlundveien 24B

N

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



# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

## Juridisklinje


1211 - Byggegrense


1213 - Planlagt bebyggelse


1214 - Bebyggelse som inngår i planen


1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet


1221 - Regulert senterlinje


1222 - Frisiktlinje


1259 - Måle- og avstandslinje

## Hensynssonegrense


Reguleringsplan hensynssonegrense

## Hensynssoner PBL §12-6


Faresone


Sikringsone

## Plangrense


Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

## Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1163 - Institusjon

1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2073 - Kollektivholdeplass

2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3060 - Vegetasjonsskjerm

# Kommuneplanens arealdel

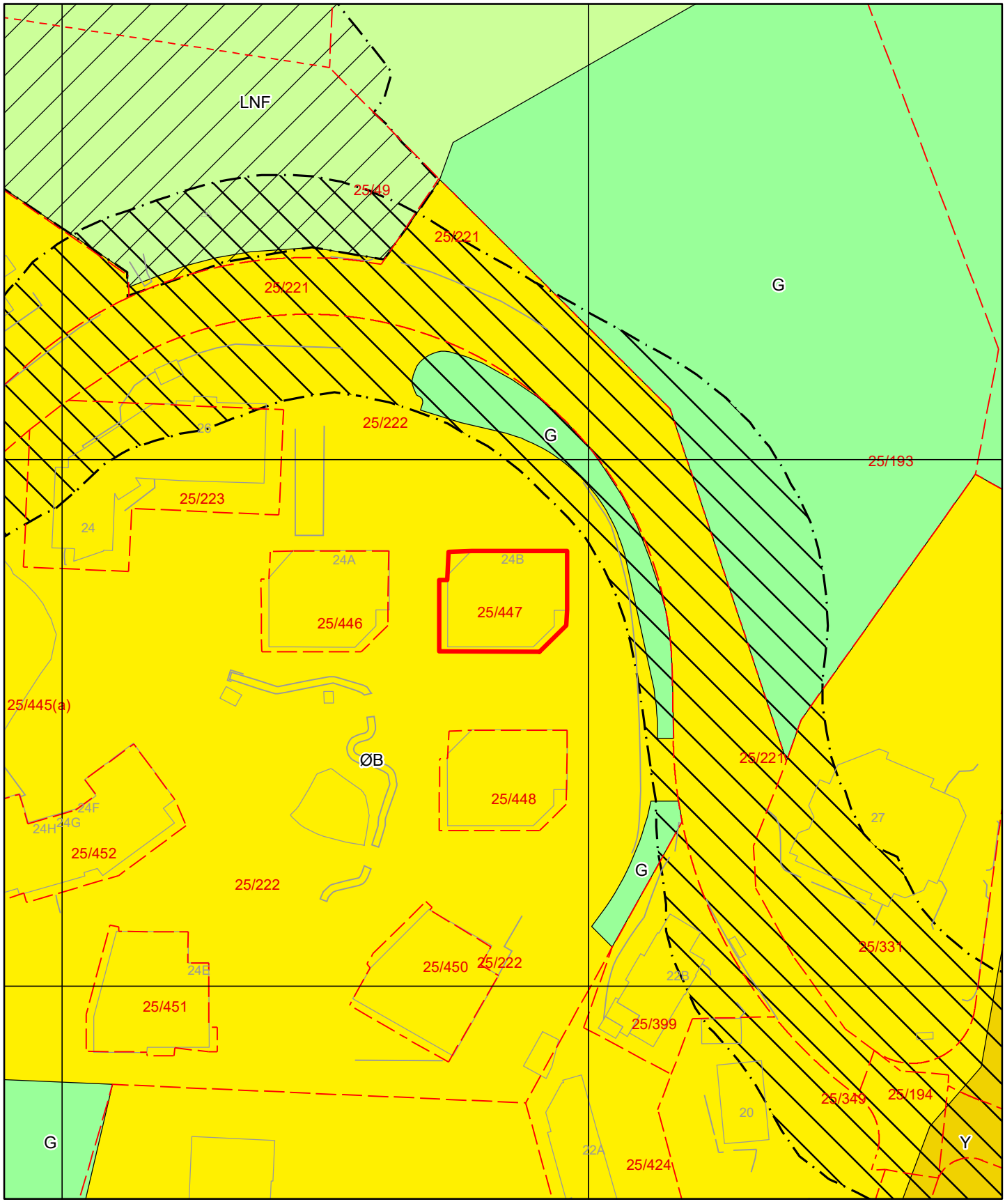
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 16.12.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 25/447/0/0
Adresse: Vestlundveien 24B

N

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

Eiendomsmarkering (1)



# Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Angitthensyn friluftsliv

Støysone gul

## KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF