



aktiv.

Vestre Vadmyra 4, 5172 LODDEFJORD

Stor & lys 3-roms med innglasset balkong. Varme & varmtvann inkl. Mye oppbevaring. Kort vei til "alt"! Ingen dok.avgift



Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

Tobias Nordahl-Pedersen

Mobil 473 31 530

E-post tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG.
TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 139 952,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 2 599 514,-
Felleskostn.: Kr 6 914,-
Selger: Hanne Tushi Nesse

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 74/80 kvm
Tomtstr.: 46771.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 124, bnr. 95
Andelsnr.: 270
Oppdragsnr.: 1505250199

Velkommen til visning! Husk å melde deg på

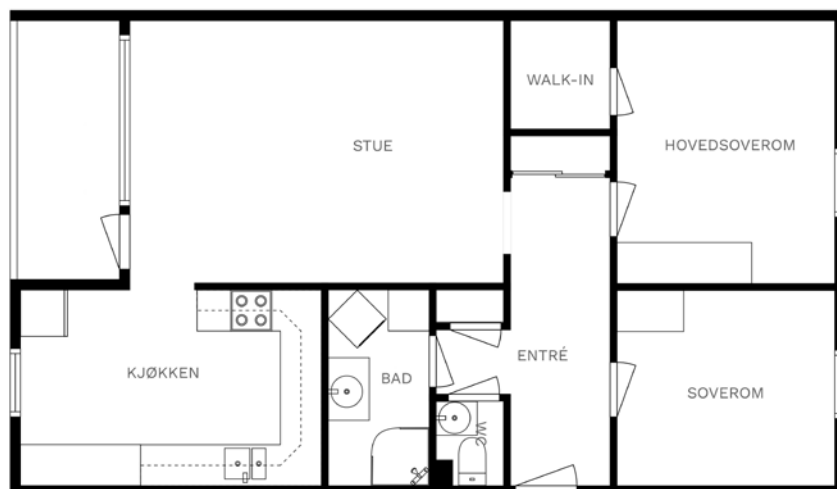
Aktiv Eiendomsmegling v/ Tobias N-Pedersen har gleden av å presentere Vestre Vadmyra 4!

Verdt å nevne:

Usjenert innglasset balkong
Romslig treroms med god planløsning
Radiatorvarme og varmtvann inkl. i felleskostnad
Gode parkeringsmuligheter
Ekstern bod på 10,5 m²
Nytt baderomsmøblement
Sentral og tilbaketrukket beliggenhet
Kort vei til butikk, buss, bhg, skole, mm.
Flotte og innholdsrike uteområder
Veldrevet borettslag
Ingen dokumentavgift

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:
3. etasje: Entre, bad, toalettrom, to soverom, bod, stue, kjøkken.

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.



BARK
— FOTO —

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	24
Egenerklæring	44
Nabolagsprofil	49
Budskjema	136

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - b: 6 m²

BRA totalt: 80 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 74 m² Entre, bad, toalettrom, to soverom, bod, stue, kjøkken.

BRA-b: 6 m² Innglasset balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

46771.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt som er pent opparbeidet med parkeringsarealer, grønt områder, lekeplasser, sittegrupper og variert beplantning.

Beliggenhet

Boligen har en barnevennlig og sentral beliggenhet i populære Vadmyra - et veletablert boområde med trygg og rolig atmosfære. Her bor du med kort gangavstand til både skoler, barnehager, dagligvare, offentlig kommunikasjon og et bredt spekter av aktivitetstilbud for både store og små.

Daglige gjøremål blir enkelt med Coop Extra Vadmyra kun 2 minutters gange unna, hvor du også finner Post i butikk og PostNord-punkt. I tillegg ligger Vestkanten Storsenter en 10 minutters gange unna, med et rikt utvalg av butikker, apotek, spisesteder og servicetilbud - her finner du alt du trenger samlet på ett sted.

For familier med barn finnes det flere gode skoler i nærområdet, blant annet Vadmyra skole og Sandgotna ungdomsskole, begge ca. 10 minutters gange fra boligen. Det finnes også flere barnehager i gangavstand, inkludert Vadmyra og Lyngfaret barnehage.

Kollektivtilbudet er svært godt, med bussholdeplass kun 4 minutters gange unna. Herfra tar du deg effektivt inn til Bergen sentrum på ca. 14 minutter. Flesland lufthavn nås med bil på under 20 minutter, noe som gjør området også attraktivt for pendlere.

Området byr på flotte muligheter for en aktiv livsstil. I nærområdet finner du ballbinger, treningssentre som SATS og Nr1 FitnessXpress, samt kort vei til skog og mark for fine turløyper året rundt. Her ligger alt til rette for en aktiv og sosial hverdag.

Alt i alt fremstår dette som en svært tiltalende beliggenhet for deg som ønsker en praktisk og trygg hverdag, med nærhet til både natur, service og byliv!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Vadmyra skole (1-7 kl.) 0.9 km

Loddefjord skole (1-7 kl.) 1.2 km

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 1.8 km

Sandgotna skole (8-10 kl.) 0.9 km

Olsvikåsen videregående skole 4.5 km

Laksevåg videregående skole 6 km

Barnehager

Vadmyra barnehage (0-5 år) 0.1 km

Kidsa Sandgotna (1-5 år) 0.6 km

Lyngfaret barnehage (1-5 år) 0.6 km

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Grunn og fundamenter: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Gulv mot grunn i betong.

Yttervegger: Yttervegger i murkonstruksjoner, påforet på utsiden, ytterkledning av fasadeplater.

Etasjeskiller: Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/ etasjeskiller.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

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

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som nærmer seg teknisk levetid.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1 og 0.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

6 år, 2 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Dei har montert dusjkabinett, servant og toalett i 2019. I 2025 ble det skiftet ut 4 fliser på veggen på baderommet, silikon opp under taket og nye dørstokker. Lagt nytt laminat gulv og lister på wc-rom. Og nye lister rundt døren.

Arbeid utført av Vestrheim

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja

Det har blitt vedtatt reguleringsplaner i borettslaget i 2025. Det skal skiftes ut radiator, vinduer og altandør i alle leiligheter. Og utvendig fasade bl. annet.

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

Ja

Det blir økte felleskostnader vedr. rehabiliteringen som borettslaget skal i gang med. Er usikker på summen det blir.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Det har vært rotter i ulike kjellerboder på grunn av matavfall har ligget lagret der.

Innhold

Areal og fordeling per etasje:

3. etg: 80 m² BRA / 74 m² BRA-i / 6 m² BRA-b

0. etg: 11 m² BRA / 11 m² BRA-e

I tillegg er det en ekstern kjellerbod på 10,5 m².

Standard

Velkommen inn!

Entré |

Vi møtes av en lys og romslig gang. Pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue |

Vi beveger oss inn i en romslig stue. Stuen er malt i en tidsriktig farge, og store

vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue. Et sosialt rom, som fort blir et naturlig samlingspunkt for venner og familie.

Balkong |

Fra stuen kommer vi ut til en usjenert og innglasset balkong med nydelige omgivelser - en perfekt helårs uteplass, og en flott forlengelse av stuen!

Kjøkken |

Pent og romslig kjøkken, med god plass til både matlaging og oppbevaring. IKEA-kjøkken fra 2014 med folierte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate. Av integrerte hvitevarer er det ventilator, oppvaskmaskin og kombiskap. Her er det plass til å innrede med frokostkrok.

Bad og toalett |

Helfliset og lyst bad, med varmekabler i gulvet. Det gjøres oppmerksom på at varmekablene ikke fungerer per dags dato. Her er det utstyrt med servant med skuffer, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Separat toalettrom er perfekt når man har gjester!

Soverom |

Leiligheten har to luftige soverom, med god plass til å innrede. Plassbygd garderobeskap sørger for god oppbevaringsplass.

Bod |

For ekstra lagringsplass er det en ekstern bod i kjelleren, målt til 10,5 m².

Andre opplysninger:

- Det er etablert felles varmtvannsbereder for bygningen.
- Sikringsskapet er plassert i felles trappegang, og inneholder automatsikringer
- Boligen har naturlig ventilasjon og sentralavtrekk

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkeringsplass kan leies, og tildeles etter venteliste. Det er etablert elbil-ladere på

borettslagets eiendom.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

82804664

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra e-verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Borettslaget har vedtatt en omfattende rehabilitering. Rehabiliteringen finansieres gjennom opptak av nytt felleslån. Fellesgjelden vil bli fordelt etter hver leilighets andel i borettslaget (fellesbrøk). Økningen i felleskostnadene vil bli innført gradvis etter hvert som prosjektet ferdigstilles og lånet tas opp. For mer informasjon se eget punkt "Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger" i salgsoppgaven.

Energi

Oppvarming

Radiator i stue. Elektrisk via panelovner/ varmekabler.

Det gjøres oppmerksom på at varmekabler på badet ikke fungerer per dags dato.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 450 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 769 291

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 077 165

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

TV og internett, radiatorvarme og varmtvann, renhold i fellesarealer og øvrige driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 914

Andel Fellesgjeld

Kr 139 952

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

20.06.2025

Andel fellesformue

Kr 48 412

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Vestre

Organisasjonsnummer

951866121

Andelsnummer

270

Om borettslaget

Består av 406 leiligheter, fordelt på 1 høyblokk og 8 lavblokker. Gateadressen er Vestre Vadmyra 1-36.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: * HANBA1-95287209267

Type: A

Restsaldo: 54.941.654,-

Restløpetid: 20 år

Term pr. år: 4

Avdr.frihet til og med:

Type rente: Flyt

Rente: 5,54%

OBOS gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Planlagt rehabilitering i Borettslaget Vestre

Borettslaget har vedtatt en omfattende rehabilitering som blant annet omfatter følgende tiltak i lavblokkene der denne leiligheten ligger:

- Etterisolering av alle yttervegger og montering av nye fasadeplater.
- Utskifting av alle vinduer og balkongdører til trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags glass.
- Innglassing av balkonger.
- Etablering av flere friskluftventiler i yttervegger.
- Utskifting av radiatorer og røropplegg til nytt varmesystem.
- Maling av oppganger og synlige overflater.
- Utskifting av inngangsdører (L7-L10) og etablering av nye innglassede inngangspartier (L11-L14).

- Fjerning av takoverbygg ved innganger og gesims. Varmekabler monteres i nedløp for å hindre isdannelser.

I tillegg vil det gjennomføres relevante utomhusarbeider ved lavblokkene, herunder:

- Oppgradering av grøntareal og utearealer foran blokkene, inkludert skiferheller og plantekasser i teglstein.

Det legges også opp til individuelle tilvalgsmuligheter som solavskjerming og ulike løsninger for balkonggulv og listverk. Kostnader for slike tilvalg dekkes av den enkelte beboer.

Kostnader

Rehabiliteringen finansieres gjennom opptak av nytt felleslån. Fellesgjelden vil bli fordelt etter hver leilighets andel i borettslaget (fellesbrøk). Beløpene for fellesgjeld oppgitt under er et estimert gjennomsnitt for alle leilighetene i borettslaget. Det endelige beløpet vil avhenge av hver enkelt leilighets brøk.

- Snitt økning i fellesgjeld: ca. kr 650 000,-

- For de ulike leilighetstypene blir økningen i felleskostnad på mellom 2258 og 3408 kroner.

Økningen i felleskostnadene vil bli innført gradvis, etter hvert som prosjektet ferdigstilles og lånet tas opp. Første økning kommer 1. januar 2026. Det tas forbehold om endringer i lånebetingelser, rentenivå og endelig kostnadsfordeling.

Arbeidet i lavblokkene er estimert til å pågå i ca. 80 dager per blokk. Oppstart skjer høsten 2025.

Mer informasjon om prosjektet finnes på obos.no. Konferer megler ved spørsmål.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Fra borettslagets ordensreglement fremkommer følgende vedrørende husdyrhold: I borettslaget er det lov å ha hund hvis du får underskift av naboer i tilstøtende leiligheter. Borettslaget må ha underskiftene før hunden anskaffes. Du må sende ny søknad for hver hund. Kun 1 hund pr. leilighet. Det er kun lov å ha innekatt i borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 124, bruksnummer 95 i Bergen kommune. Andelsnr. 270 i Borettslaget Vestre med orgnr. 951866121

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/124/95:

03.01.1968 - Dokumentnr: 400011 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1968 - Dokumentnr: 402990 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1980 - Dokumentnr: 27649 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:124 Bnr:98
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:124 Bnr:101
Bestemmelser om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

12.11.1980 - Dokumentnr: 28315 - Erklæring/avtale
PLIKT TIL Å FJERNE OPPSATT GATEKJØKKEN M.V.

27.03.1992 - Dokumentnr: 7735 - Rettighet
Rettighetshaver: Johansen Arild Emil
Født: 04/04-1945
LEIEAVTALE
VEDR. DRIFT AV GATEKJØKKEN PÅ D.E.
LEIETID: 5 ÅR FRA 1/4-92. FORNYELSE 2 ÅR AD GANGAN.
LEIE: KR. 12.000,- PR. ÅR,
FREMLEIE KREVER UTLEIERS SAMTYKKE. B 1061

Prioritetsbestemmelse
Prioritet etter nåværende og senere heftelser i d.e.
B.1075

18.05.1993 - Dokumentnr: 10837 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:124 Bnr:94
Vederlagsfri tilknytning til overvanskum
Best. om vedl.h.
Kan ikke slt. uten samtykke fra Bergen kommune. A 516.

11.10.1994 - Dokumentnr: 26727 - Leieavtale
Leietid: 5 år
Fra dato: 01/09-1994
Leie: NOK 25 668 pr. år
Rettighetshaver: Løseth Linda
Født: 12/12-1965
LEIEOBJEKT: 60 M2 LOKALE M.V.
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelser om forlengelse
Kan ikke framleies uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
LEIER HAR RETT TIL PANTSETTING.
PRT. ETTER ALLE NÅV/FREMT.HEFTELSE UTEN OPPTRINNSRETT
Med flere bestemmelser

28.11.2018 - Dokumentnr: 1611477 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

08.05.1968 - Dokumentnr: 402144 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:124 Bnr:1

02.03.1979 - Dokumentnr: 905124 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:124 Bnr:276
EIENDOMMEN ER OGSÅ UTSKILT FRA BNR. 181 OG 187.

29.06.1993 - Dokumentnr: 14835 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 321914 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:124 Bnr:95

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligblokk 14 Vestre Vadmyra nr 2, 4, 6, 8, datert 30.12.1971, med følgende anmerkninger:

1. Innvendige kjellermurer må flikkes
2. Da inspeksjon av taket må foretas gjennom takluker fra 4. etasje, må der anskaffes stige for dette.
3. Det nærmeste terreng på baksiden må få et fall ut fra murlivet på minimum 1:50. Da det her er et forholdsvis stort nedslagsfelt, vil det være mest forsvarlig å lage en avledningsgrøft for overvann langs foten av skråterrenget.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, datert 30.09.1994.

Det er utstedt avslutningsdokument som erstatter ferdigattest/midlertidig

brukstillatelse for fasade, datert 17.09.2002.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til "Lavblokker".

Eiendommen er avsatt til "ytte fortettingssone" i kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID 40310000

Plantype 30

Plannavn LAKSEVÅG. REGULERINGSPLAN FOR LODDEFJORDDALEN

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt 12.08.1966

Dekningsgrad 50,0 %

PlanID 40310001

Plantype 31

Plannavn LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, REVIDERT PLAN FOR
LODDEFJORD FELT 2 OG 4

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt 06.06.1967

Dekningsgrad 48,7 %

PlanID 63080000

Plantype 35

Plannavn LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 98 MFL., LODDEFJORD, VESTRE
VADMYRA 2D, LYNDFARET BARNEHAGER

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt 24.06.2015

Saksnr 201301595

Dekningsgrad 1,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID 63080000

Reguleringsformål 1550 - Renovasjonsanlegg

Dekningsgrad 1,3 %

PlanID 63080000

Reguleringsformål 2012 - Gate med fortau

Dekningsgrad < 0,1 % (0,3 m²)

PlanID 63080000

Reguleringsformål 3040 - Friområde

Dekningsgrad < 0,1 % (0,2 m²)

PlanID 63080000

Reguleringsformål 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Dekningsgrad < 0,1 % (0,1 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID Plantype Plannavn Saksnr Ikrafttrådt

40310002 31 LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, VESTRE VADMYRA, REHABILITERING

AV UTOMHUSANLEGG 190330697 06.01.1994

40310009 31 LAKSEVÅG. GNR 123, HETLEVIK, FELT 4 18.06.1969

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 450 000 (Prisantydning)

139 952 (Andel av fellesgjeld)

2 589 952 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 599 514 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 607 414 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 610 214 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Vederlag: 45 000,-

Grunnpakke: 15 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Markedspakke: 20 000,-

Tilrettelegging: 14 900,-

Visninger/overtakelse pr. stk: 2 500,-

Boligfoto: 5 000,-

Ansvarlig megler

Emil Hauger

Eiendomsmegler | Partner

emil.hauger@aktiv.no

Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistår av

Tobias Nordahl-Pedersen

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no

Tlf: 473 31 530

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

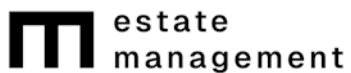
Salgsoppgavedato

16.07.2025

Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Vestre Vadmyra 4
5172 LODDEFJORD
4601/124/0/95/270/0

Rapportdato

26.06.2025

TG 0		1
TG 1		5
TG 2		4
TG 3		0
TG IU		0

VESTRE VADMYRA 4 - 4601/124/0/95/270/0

Befaring utført den 18.06.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

VESTRE VADMYRA 4 - 4601/124/0/95/270/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

VESTRE VADMYRA 4 - 4601/124/0/95/270/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

VESTRE VADMYRA 4 - 4601/124/0/95/270/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

VESTRE VADMIRA 4 - 4601/124/0/95/270/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Vestre Vadmyra 4 , 5172, LODDEFJORD

Matrikkel: 4601/124/0/95/270/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1971. Kilde: Tidligere salgsoppgave

Tomt: 46 771.60 m²

Hjemmelshaver(e): Hanne Tushi Nesse

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Gulv mot grunn i betong. Lavblokken er oppført i plaststøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskiller. Yttervegger i murkonstruksjoner, påforet på utsiden, ytterkledning av fasadeplater. Fasaden ble rehabilitert i 92-95. Selger opplyser om at borettslaget skal i gang med en større rehabilitering utvendig.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Huset har flere tydelige oppgraderinger siden byggeår. Når de enkeltes elementer er utført er uvisst av selger og takstmann.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

VESTRE VADMYRA 4 - 4601/124/0/95/270/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

H0302			
Primærrom 72 m ²	Sekundærrom 8 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 80 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Entre, bad, toalettrom, to soverom, stue, kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom Bod, innglasset balkong	

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

H0302			
BRA-i 74 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 6 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, bad, toalettrom, to soverom, bod, stue, kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b Innglasset balkong	Beskrivelse av åpent areal

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)	
BRA 80 m ²	

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som benyttes av selger er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. Kjellerbod på 10.5m²

VESTRE VADMYRA 4 - 4601/124/0/95/270/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

4

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Innglasset balkong - 5.7m2: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bad - 4.5m2 - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad - 4.5m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuksikringen. Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales videre bruk av tett dusjkabinett.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har nærmer seg teknisk levetid. oppgraderinger må påberegnes på sikt. Komfyrvakt ikke installert.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3**0**

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

VESTRE VADMYRA 4 - 4601/124/0/95/270/0

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Selger har fremlagt dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

**Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

I en leilighet i 3. etasje er det vanligvis ikke nødvendig å måle radon.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Innglasset balkong med utgang fra stue- 5.7m2

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

90cm når glass er åpen.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

VESTRE VADMYRA 4 - 4601/124/0/95/270/0

Bilde



VESTRE VADMYRA 4 - 4601/124/0/95/270/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Oppusset på 90 tallet. Kilde: Tidligere salgsoppgave.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Det er målt 1 cm fra dør til kant på dusjkabinett.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent.

VESTRE VADMYRA 4 - 4601/124/0/95/270/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales videre bruk av tett dusjkabinett.

Levetid:

! Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fra 2019, fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Dusjkabinett

VESTRE VADMYRA 4 - 4601/124/0/95/270/0

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført måling fra inspeksjons luke på toalett mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Luken på toalett er på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

TG 0: Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom via luke. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laser.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig.
Målt mellom 0 og 15 mm høydeforskjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:**Bilde**

VESTRE VADMYRA 4 - 4601/124/0/95/270/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og rørøpplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning

IKEA kjøkken fra 2014 med folierte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ventilator, Oppvaskmaskin, Kombiskap

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

VESTRE VADMYRA 4 - 4601/124/0/95/270/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerer av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Radiator i stue

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har nærmer seg teknisk levetid. oppgraderinger må påberegnes på sikt.

Komfyrvakt ikke installert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Kommentert over

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

VESTRE VADMYRA 4 - 4601/124/0/95/270/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Samsvarserklæring er ikke fremlagt eller plassert i skapet. Dette bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Det er etablert felles varmtvannsbereder for bygningen. Denne er ikke kontrollert

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

VESTRE VADMYRA 4 - 4601/124/0/95/270/0

Bilde



10

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja. Blir fulgt opp i regi av borettslaget.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja, ikke funksjonstestet. Blir fulgt opp i regi av borettslaget.

Bilde



Overflater gulv

Fliser på gulvet på bad, laminat i øvrige rom

Overflater vegg / himling

Fliser på bad. Malt platekledning, tynnpanel og tapet på øvrige vegger. Malt betong himling i alle rom.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250199	

Selger 1 navn
Hanne Tushi Nesse

Gateadresse	
Vestre Vadmyra 4	

Poststed	Postnr
LODDEFJORD	5172

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1505250199

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: HTN

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Dei har montert dusjkabinett, servant og toalett i 2019. I 2025 ble det skiftet ut 4 fliser på veggen på baderommet, silikon opp under taket og nye dørstokker. Lagt nytt laminat gulv og lister på wc-rom. Og nye lister rundt døren.

Arbeid utført av

Vestrheim

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har blitt vedtatt reguleringsplaner i borettslaget i 2025. Det skal skiftes ut radiator, vinduer og altandør i alle leiligheter. Og utvendig fasade bl. annet.

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det blir økte felleskostnader vedr. rehabiliteringen som borettslaget skal i gang med. Er usikker på summen det blir.

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært rotter i ulike kjellerboder på grunn av matavfall har ligget lagret der.

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505250199

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendingsloven § 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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250199

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Nesse	1e08144f5578b49d889c19 86a99c9bee731eb725	20.06.2025 14:34:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250199

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Vestre Vadmyra 4 - Nabolaget Vadmyra - vurdert av 158 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Hetlevikåsen snuplass Linje 41	4 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 10.2 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Vadmyra skole (1-7 kl.) 236 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 168 elever, 17 klasser	13 min 1.2 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 485 elever, 31 klasser	21 min 1.8 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 395 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	10 min 4.5 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	11 min 6 km

Ladepunkt for el-bil

Vadmyra og Vestre Hurtigladere	5 min
Vestkanten Storsenter P3	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

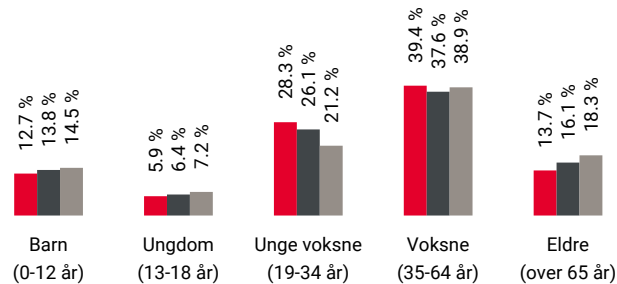
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vadmyra	1 780	973
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vadmyra barnehage (0-5 år) 72 barn	1 min 0.1 km
Kidsa Sandgotna (1-5 år) 66 barn	8 min 0.6 km
Lyngfaret barnehage (1-5 år) 56 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Vadmyra Post i butikk	5 min 0.4 km
Joker Vestkanten Søndagsåpent	16 min 1.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100

Sport

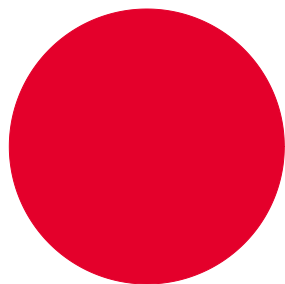
⚽ Storaneset Borettslag ballbinge 6 min 🚶
Ballspill 0.5 km

⚽ Klasatjønneveien Loddefjord Ballbinge 6 min 🚶
Ballspill 0.5 km

🚴 SATS Vestkanten 16 min 🚶

🚴 MOVA Bjørge 7 min 🚗

Boligmasse



100% blokk

«Kort vei til sentrum, bra kollektiv tilbud»

Sitat fra en lokalkjent

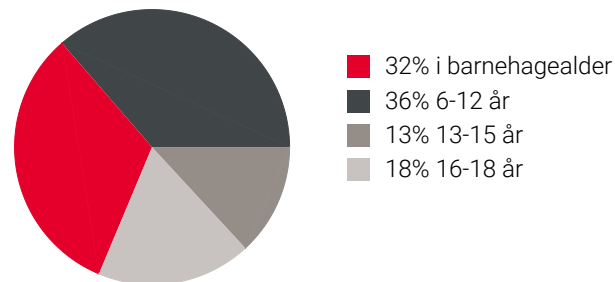


Varer/Tjenester

📦 Vestkanten Storsenter 16 min 🚶

📦 Vitusapotek Vestkanten 16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



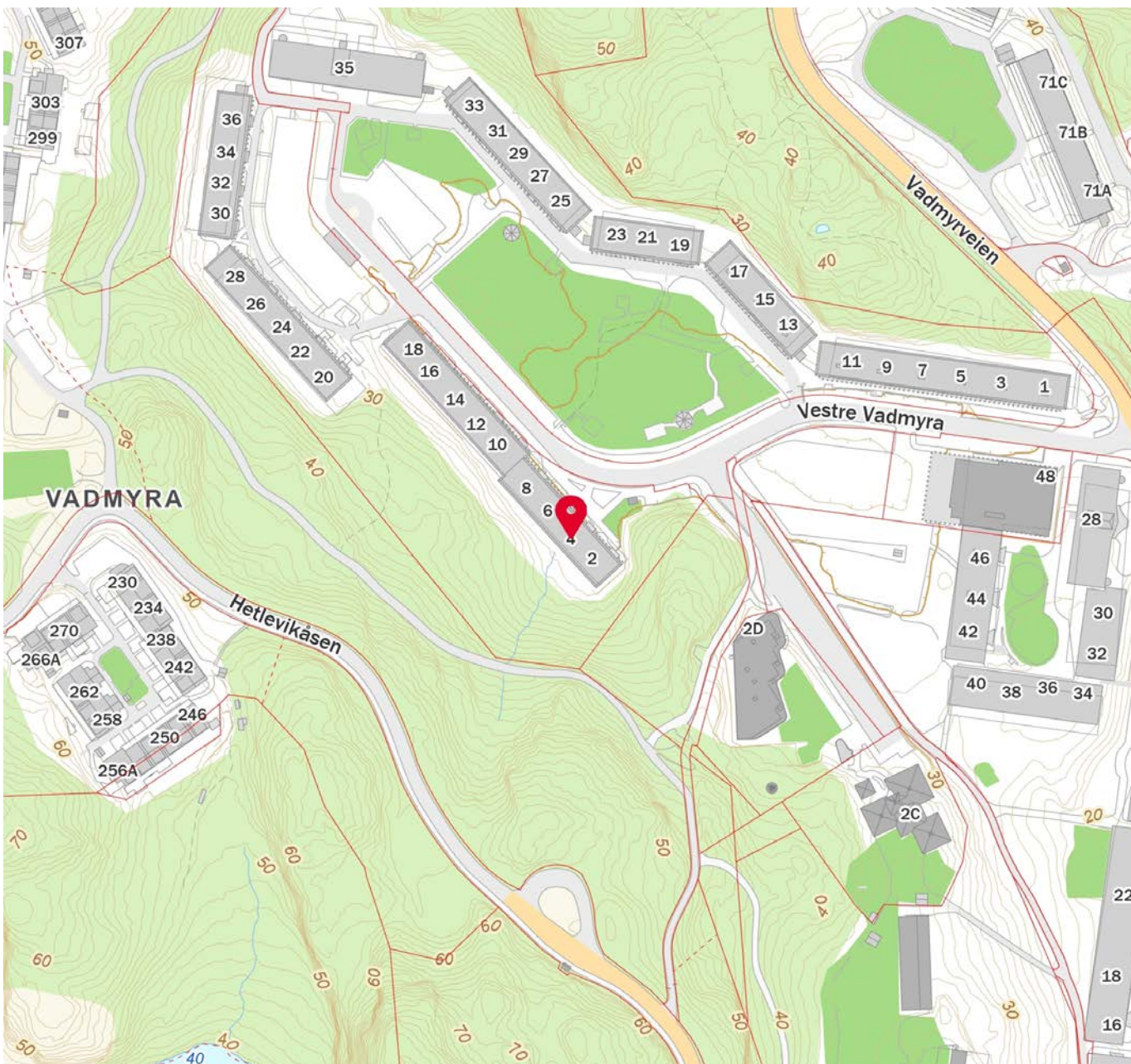
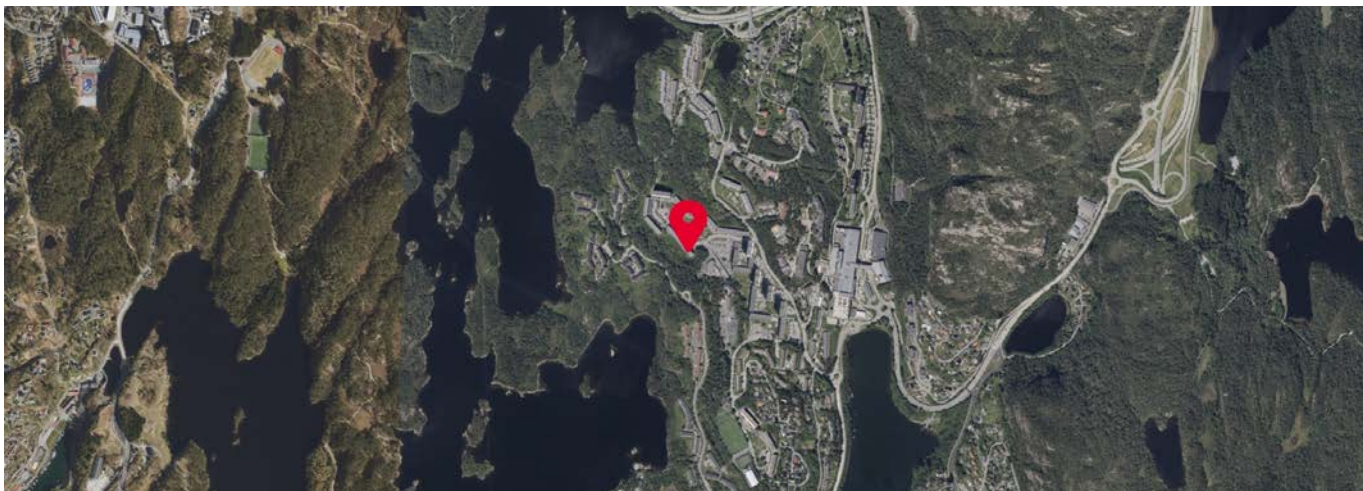
0%

54%

■ Vadmyra
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

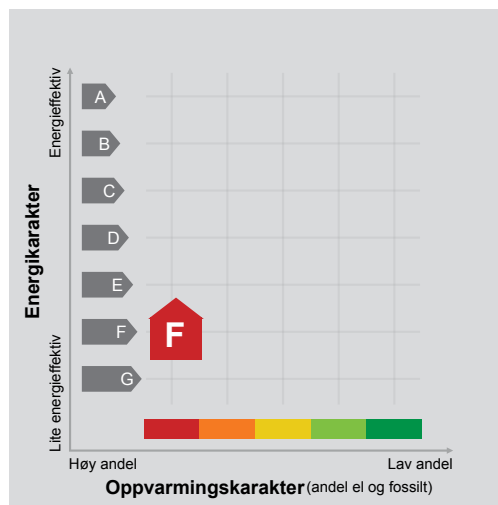
		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



ENERGIATTEST



Adresse	Vestre Vadmyra 4
Postnummer	5172
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	95
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139727983
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-139258
Dato	24.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1969

Bygningsmateriale:

BRA: 71

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vestre Vadmyra 4	139727983	H0302	0	0	270

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1969

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	38 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	71 m²
Totalt BRA	71 m²
Oppvarmet luftvolum	185 m³
U-verdi for yttervegger	0,26 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	159,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	70 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,66
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,52

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.1.2018

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold
vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	85,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	152,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 974 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	210,90 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 354 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	189,82 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 477 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 974 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 974 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET VESTRE

1. INNLEDNING.

Et godt bomiljø krever at alle beboerne tar hensyn til hverandre og bidrar til ro og orden, slik at borettslaget blir et godt sted å bo for alle.

2. RO OG ORDEN

A. Boring, banking ol. er tillatt hverdager mellom kl. 08.00 – 19.00.

Søndager og andre helligdager er det ikke tillatt.

B. Etter kl. 23.00 skal det være ro både ute og inne.

C. Skal du ha et arrangement som blir litt støy av så husk å informer naboene på forhånd.

3. VASKING, LUFTING, TØRKING AV TØY OG TEPPER, BILVASKING, BRUK AV HUSHOLDNINGSMASKINER.

A. Vaskemaskin og tørketrommel er tillatt å bruke mellom kl. 08.00 – 23.00.

Vaskemaskin og oppvaskmaskin skal kun være tilkoblet kaldt vann.

B. Tørketromler og ventilatorer må ikke kobles til husets luftekanaler.

C. Risting, banking, lufting eller vasking av sengetøy, tepper ol fra vinduer, altaner, trappoppganger eller borettslaget sitt uteområde er ikke tillatt.

D. Tørking av tøy, tepper etc. er tillat på egen altan dersom dette er under altanbrystningens høyde.

4. BOSSHÅNTERING, KJELLER OG MATING AV DYR.

A. Husholdningsavfall pakkes godt inn og kastes på anviste plasser.

B. Annet avfall enn normalt husholdningsavfall må den enkelte beboer selv sørge for å bli kvitt på en tilfredsstillende måte.

C. Materiell som kan medføre brannfare eller eksplosjonsfare, eller som kan tiltrekke seg skadedyr skal ikke oppbevares i fellesareal.

D. Glass/metall og papp/papir skal kastes i anviste containere.

E. Dersom bossnedkastene er fulle/blokkert, må du ta avfallet ditt med hjem igjen, så tiltrekkes ikke uønsket dyreliv.

F. Mating av dyr ute på området er ikke tillatt da vi ikke vil ha uønsket dyreliv på eiendommen.

G. Det er ikke tillatt å lagre personlige eiendeler i kjellergangene. Styret kan iverksette fjerning av alt som ikke er lagret i egen bod uten å varsle om dette på forhånd.

5. INNGANGSPARTIER

A. Trappoppganger, inngangspartier, trappesiloer og bakaltaner er rømningsveier. Det er derfor ikke tillatt å ha løse gjenstander der. Styret er pliktig til å påse at dette blir fulgt opp og kan derfor iverksette fjerning av løse gjenstander uten å varsle om det på forhånd.

- B. Det er ikke tillatt å røyke i inngangspartier, bakaltaner, trappeoppganger eller heisene. Lekeplassene er selvfølgelig røkfri sone!

5. GARASJER OG PARKERING

- A. Parkeringsplassene med strømuttak er utleide private plasser som tildeles etter henvendelse til styrerommet. Det leies kun ut en plass pr leilighet.
- B. Det er kun lov å parkere kjøretøy med egenvekt under 3,5 tonn.
- C. Avskiltet bil tillates ikke parkert/hensatt på eiendommen.
- D. Lading av biler skal kun foregå på anviste plasser.
- E. Parkering skal foregå i henhold til skilting.
- F. Lading av Elsykler/sparkesykler/brett skal alltid foregå under tilsyn og aldri i fellesarealet.**
- G. Sykler skal kun parkeres på anviste plasser. Det betyr at El sparkesykler ikke kan hengesettes på brl Vestre sin eiendom.**

6. LEK OG BALLSPILL

Borettslaget har store uteområder som kan brukes til lek og opphold, så dette er ikke tillatt i inngangspartier og oppganger. Ballspill er kun tillatt i ballbingen og på de store plenene midt i laget.

7. GRILLING OG ÅPEN ILD

- A. På altanene er det kun lov å bruke elektrisk grill eller gassgrill.
- B. Engangsgrill er tillatt på anviste plasser men ikke på plener.
- C. Beboerne kan holdes ansvarlig for skader som oppstår på eiendommen pga. åpen ild eller grilling.
- D. Det er ikke tillatt å bruke fyrverkeri eller åpen ild på eiendommen.

8. DYREHOLD

- A. I borettslaget er det lov å ha hund hvis du får underskrift av naboer i tilstøtende leiligheter. Borettslaget må ha underskriftene før hunden anskaffes. Du må sende ny søknad for hver hund. Kun 1 hund pr leilighet.
- B. Klager på dyrehold skal leveres skriftlig til styret.
- C. Det er kun lov å ha inne katt i borettslaget.

9. ALTANENE/DØRER/INNGLASSING.

- A. Altan innglassing skal være fri for gardiner, persienner, kapper etc
- B. Det er ikke tillatt å montere parabol på altanen eller boligens vegger.
- C. Det er viktig å smøre dørlåser og skinner med jevne mellomrom.
- D. Det er ikke tillatt å tømme vann ut over altangulvet, da dette kan medføre skader på leilighet/boder under.

Revider med uthevet skrift 26.08.20

Vedtekter

for Borettslaget Vestre org nr 951866121.

tilknyttet OBOS

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8.11.1969, sist endret den 24.06.20

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Vestre er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget kan også drive utleie av næringslokaler.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS, men står fritt i valg av forretningsfører. Styret velger og engasjerer forretningsfører på vegne av laget.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

(4) I tillegg har OBOS og Forsvaret til sammen rett til å eie inntil 10% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen egnet måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, automatsikringer, brannslukking og brannvarslingsutstyr inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, automatsikringer, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Andelseier har kostnadene ved etterbestilling av nøkler samt ny sylinder og låskasse.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
 - Godkjenning av årsregnskap
- Følgende saker kan behandles på ekstraordinær generalforsamling dersom styret mener at en forsvarlig behandling ikke kan foretas på tidspunktet for avholdelse av ordinær generalforsamling.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
 - Eventuelt valg av revisor
 - Fastsetting av godtgjørelse til styret
 - Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato samt ved senere endringer, rettelser og tillegg.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6122

BORETTLAGET VESTRE

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET VESTRE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

28. mai 2025 kl. 18:00, Kultursalen på Vannkanten.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET VESTRE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Helge Minge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til følgende:

Se vedlegg i innkalling side

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

2. honorar.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Britt Helen Åmås

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Reidun Rinde
- Torunn J. Hjelmtveit

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Everline Konyo Mjømemn
- Hilde Røksund

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Henning Johansen
- Mads Hus

Vedlegg

1. Innstilling valg.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Mads Hus

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Henning Johansen
-

Styrets arbeid.

Styret har avholdt styremøter, møter i Loddefjord Utvalget, møter vedr rehabilitering, nærmiljømøter.

I tillegg har representanter fra styret vært på Mola seminar (Meningsfylt oppvekst i Laksevåg bydel).

Styret har hatt strategiseminar, der vi utarbeidet strategien vår for 2025 – 2028.

ANSATTE/KONTOR/VERKSTED.

Laget har i perioden hatt 2 ansatte.

Mye av arbeidet til vaktmester består i opprydding av kjellere og fellesområder. Vi har i perioden ikke hatt store utgifter på utstyr til kontor/verksted.

JURIDISKE SAKER/KONTRAKTER

Leasing av kaffemaskin, vannmaskin og kopimaskin.

Avtale med VVS Bergen fornyet.

Avtale med Telia om levering av tv/Internett via Fiber

Uteområdet/brøyting/strøing avtale med Gravdal hage og anlegg.

Forretningsføreravtale med Obos.

Levering av varme og varmt vann Eviny.

Avtale om ladeanlegg med Aneo Charging.

Det har i perioden vært en del henvendelser til styret om at ikke alle overholder de reglene som vi har vedtatt. Vi ber alle om å følge de ordensreglene vi har. Spesielt går dette på at tider for ro ikke overholdes og hensetning av buss på området vårt.

Fotpleien sa opp sin leiekontrakt med laget. De øvrige næringsvirksomhetene får oppsigelse fra borettslaget. Dette gjøres for at vi kan få reforhandlet kontraktene, da styret mener leien er alt for billig, da de betaler mindre enn vi som bor her.

MILJØTILTAK

Vi har åpent rom i Vestre Vadmyra 15 der det er mulighet å få seg noe varmt i koppen og noe å bite i hver onsdag mellom kl 11.00 – 14.30. Tiltaket er blitt populært og det er stadig nye som titter innom. Vi har i snitt mellom 20 og 30 beboere innom hver gang.

Borettslaget har i tillegg strikkeklubb andre torsdagen i hver måned i lokalet i nr 20, en gang i mnd har vi åpent rom i nr 15, der vi spiser mat som vi spleiser på og hygger oss. Rommet blir også brukt av en del beboere som møtes og ser på sport sammen. Sjakkbrettet er flittig i bruk, flere spiller terninger andre bare er der for selskapets skyld.

Første søndag i advent ble markert med tenning av lys, musikk, nisse og noe varmt i koppen og noe å spise. Nissen delte ut gaver til barna.

Så hadde vi vår populære sommerfest, der barna storkoser seg med hoppeslott, skumparty og underholdning fra senen.

Vi har i perioden støttet Lions ved å kjøpe kalendere som beboere henter på kontoret, vi støtter Mola for sommer i Bergen Vest slik at vi har tilbudet til våre barn/ungdom i bydelen og vi har støttet torgdagen i Loddefjord.

UTOMRÅDET/BYGG

Borettslaget står ovenfor en stor rehabilitering der byggene vil få et løft, samtidig som vi bytter alle radiatorer med stigeledninger. I høyblokken får vi nå 2 strengs tilførsel noe som vil øke varmen.

Felleslokalene i laget vil bli brukt av de som skal rehabilitere slik at vi sparer en del brakker på området vårt. Etter rehabiliteringen vil se på hvilke lokaler vi trenger å pusse opp.

Pr 3/2 har vi venteliste på faste ladeplasser 5 stk, fast plass ute 4 stk, og i garasjen 19 stk . Så å si alle som står på venteliste på ladeplass er enten på listen for fast plass eller har i dag fast plass ute. Det er kun lov å leie en plass pr leilighet og da vi innførte nye regler 1/9 om kun en beboerparkering, har vi hatt mye ledige plasser på gjesteparkeringen.



Borettslaget Vestre
Vestre Vadmyra 15
5172 Loddefjord

Solheim, 19.02.2025

Eviny Termo AS
PB 7050
5020 Bergen

Årsrapport – Varmeleveranse Borettslaget Vestre

Eviny er ansvarlig for drift, vedlikehold og rehabilitering av Vadmyra varmesentral, primærnett og kundesentraler.

2024 har vært preget av lavere energipriser enn de foregående årene, og særlig 2022. Prisene er likevel på et høyere nivå enn historiske priser. I henhold til avtalen mellom borettslaget og Eviny, driftes anlegget med billigste tilgjengelige energikilde. Eviny jobber sammen med varmestyret for å finne langsiktige løsninger for å kunne gi forutsigbare varmekostnader. Det er blant annet gjort tiltak som sikrer at borettslaget får strømstøtte også på den strømmen som går til varmeproduksjon.

Energiregnskapet for 2024 viser en varmeproduksjon i Vadmyra varmesentral på 9,4 GWh. Varmen har hovedsakelig blitt produsert i elektrodekjelen. I tillegg har det er gått med 8 726 liter olje, tilsvarende 1,1 % av varmeproduksjonen. Borettslaget Vestre Borettslag sin andel av varmeforbruket er 4,0 GWh, der av 4 600 liter olje (1 GWh = 1000 000 kWh).

I løpet av året har det vært jevnlig dialog mellom daglig leder og Eviny.

Med vennlig hilsen

Eviny AS

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vestre

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Vestre** som viser et overskudd på kr 7 236 851. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 14. april 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

BORETTSLAGET VESTRE
ORG.NR. 951 866 121, KUNDENR. 6122

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-90 759	221 801

B. ENDRING I DISP. MIDLER:

Årets resultat (se res.regnskapet)		7 236 851	5 048 794
Tilbakeføring av avskrivning	15	397 880	470 210
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-24 999
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 466 340	-3 123 652
Innsk. øremerk. bankkto	16	-5 408 703	-6 032 913
Uttak øremerk. bankkto	16	2 500 000	3 350 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 259 688	-312 560

C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 168 929	-90 759
-----------------------------------	--	------------------	----------------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 779 881	2 292 249
Kortsiktig gjeld	-1 610 952	-2 383 008
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 168 929	-90 759

BORETTSLAGET VESTRE
ORG.NR. 951 866 121, KUNDENR. 6122

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	31 686 376	30 470 869	31 681 000	33 076 549
Andre inntekter	3	632 392	396 096	205 000	355 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		32 318 768	30 866 965	31 886 000	33 431 549
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 057 866	-1 759 822	-1 906 000	-2 055 000
Styrehonorar	5	-380 898	-347 126	-365 000	-400 000
Avskrivninger	15	-397 880	-470 210	-400 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-21 621	-20 623	-22 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-445 500	-423 075	-450 000	-473 000
Konsulenthonorar	7	-278 825	-720 598	-500 000	-550 000
Kontingenter		-84 559	-81 000	-84 500	-85 000
Drift og vedlikehold	8	-2 341 925	-2 186 795	-2 995 000	-3 181 000
Forsikringer		-1 281 644	-1 011 409	-1 100 000	-1 320 000
Kommunale avgifter	9	-5 124 823	-4 788 007	-5 100 000	-5 660 000
Ladekostnader EL-bil		-37 466	-31 992	-25 000	-36 000
Energi/fyring	10	-6 451 671	-8 051 244	-7 600 000	-7 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 372 896	-2 262 532	-2 300 000	-2 415 000
Andre driftskostnader	11	-1 266 816	-1 300 651	-1 461 000	-1 643 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-22 544 389	-23 455 083	-24 308 500	-25 841 000
DRIFTSRESULTAT		9 774 379	7 411 882	7 577 500	7 590 549
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	637 407	394 758	100 000	100 000
Finanskostnader	13	-3 174 935	-2 757 846	-3 130 000	-3 035 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 537 528	-2 363 088	-3 030 000	-2 935 000
ÅRSRESULTAT		7 236 851	5 048 794	4 547 500	4 655 549
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		7 236 851	5 048 794		

BORETTSLAGET VESTRE
ORG.NR. 951 866 121, KUNDENR. 6122

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	69 611 168	69 611 168
Tomt		2 272 130	2 272 130
Andre varige driftsmidler	15	595 384	993 264
Øremerkede bankinnskudd	16	16 354 371	13 452 134
Miljøbankkonto, øremerket		214 424	412 591
SUM ANLEGGSMIDLER		89 047 477	86 741 287
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		635 930	609 881
Andre kortsiktige fordringer	17	60 369	39 853
Driftskonto OBOS-banken		2 785 645	1 566 024
Driftskonto OBOS-banken II		4 533	27 642
Skattetrekkskonto OBOS-banken		56 307	47 409
Sparekonto OBOS-banken		235 098	1 440
SUM OMLØPSMIDLER		3 779 881	2 292 249
SUM EIENDELER		92 827 358	89 033 536
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 406 * 100		40 600	40 600
Opptjent egenkapital		27 476 478	20 239 627
SUM EGENKAPITAL		27 517 078	20 280 227
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	55 909 389	58 375 729
Borettsinnskudd	19	7 594 000	7 594 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	195 939	400 572
SUM LANGSIKTIG GJELD		63 699 328	66 370 301

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 020 454	1 785 410
Skyldige offentlige avgifter	21	146 066	107 419
Påløpte renter		69 511	77 068
Påløpte avdrag		153 725	197 870
Annen kortsiktig gjeld	22	221 196	215 241
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 610 952	2 383 008

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**92 827 358 89 033 536**

Pantstillelse	23	97 362 000	97 362 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 11.04.2025
Styret i Borettslaget Vestre

Britt-Helen Åmås /s Håkon Garmann /s Roald Halvorsen /s

Jan Edvard Larsen /s Torunn J Hjelmtveit /s

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	28 284 180
Kabel-TV	2 289 840
Trappevask	535 920
Parkeringsleie	443 877
Lokaler	142 356
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	31 696 173

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-5 454
Forretningslokale	-4 343
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	31 686 376

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	1 083
Diverse	22 000
Enova - Tilskudd	99 607
Gebyr innløsning	7 750
Leieinntekt	30 591
Miljøfond	291 150
Nøkler	6 493
Sommerfest	70 880
Bergen Kommune - Tilskudd til områdesatsing Loddefjord 2024	100 000
VIPPS	2 838
SUM ANDRE INNTEKTER	632 392

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 136 863
Overtid	-38 810
Annen lønn, ikke feriepengar	-33 488
Påløpte feriepengar	-168 121
Fri bil, tlf etc.	-16 344
Naturallytelser speilkonto	16 344
Arbeidsgiveravgift	-299 125
Pensjonskostnader	-299 959
AFP-pensjon	-31 383
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-600
Yrkesskadeforsikring	-8 244
Gaver til ansatte	-11 045
Andre personalkostnader	-30 228
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 057 866

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 380 898.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og oppmerksomhet for kr 11 750, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 621.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-43 173
Andre konsulentonorarer	-232 403
SUM KONSULENTHONORAR	-278 825

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekthonorar - Artec	-363 928
Intern prosjektledelse - OBOS Prosjekt	-436 850
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-800 778
Drift/vedlikehold bygninger	-154 668
Drift/vedlikehold VVS	-159 826
Drift/vedlikehold elektro	-88 992
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-858 179
Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 779
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 649
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-65 174
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-141 229
Egenandel forsikring	-29 650
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 341 925

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 294 562
Vann- og avløpsavgift	-2 385 328
Feieavgift	-435
Renovasjonsavgift	-1 444 499
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 124 823

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-382 063
Varmesentralen	-6 069 608
SUM ENERGI / FYRING	-6 451 671

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-92 715
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 169
Diverse leiekostnader/leasing	-54 632
Verktøy og redskaper	-638
Driftsmateriell	-36 996
Lyspærer og sikringer	-907
Vakthold	-67 741
Renhold ved firmaer	-529 342
Snørydding	-35 719
Andre fremmede tjenester	-26 920
Kontor- og datarekvisita	-6 916
Trykksaker	-7 318
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-7 236
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-9 890
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 750
Andre kontorkostnader	-5 113
Telefon/bredbånd	-27 852
Telefon, annet	-4 617
Porto	-1 600
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 691
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-45 593
Reisekostnader	-5 144
Bank- og kortgebyr	-3 960
Velferdskostnader	-251 358
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 266 816

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 505
Renter av sparekonto i OBOS-banken	514 501
Kundeutbytte fra Gjensidige	108 401
SUM FINANSINNTEKTER	637 407

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-3 157 455
Renter og gebyr på lån Husbanken	-17 348
Husbanken	-40
Renter på leverandørgjeld	-92
SUM FINANSKOSTNADER	-3 174 935

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1973	34 789 554
Garasje 1973	231 774
Parkeringsplasser 2006	378 891
Bossug 2008/2009	14 069 954
Balbinge 2009	870 931
Påkostninger v/rehab 1990-1994	8 205 800
Innglassing balkonger 1997-199	5 391 300
Utendig heis 2019	5 672 964
SUM BYGNINGER	69 611 168

Tomten ble kjøpt i 1969

Gnr.124/bnr.95

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ford Transit		
Tilgang 2012	318 210	
Avskrevet tidligere	-318 209	1
Oppvaskmaskin		
Tilgang 2014	33 625	
Avskrevet tidligere	-33 624	1
Hagemøbler		
Tilgang 2010	27 100	
Avskrevet tidligere	-27 099	1
Datautstyr		
Tilgang 2017	30 442	
Avskrevet tidligere	-30 441	1
Fugleavvisningsutstyr		
Tilgang 2019	70 100	
Avskrevet tidligere	-58 417	
Avskrevet i år	-11 682	1
Sjakkbord		
Tilgang 2019	77 000	
Avskrevet tidligere	-68 017	
Avskrevet i år	-8 982	1
Motorvarmere		
Tilgang 2006	257 595	
Avskrevet tidligere	-257 594	1
Askebeger Stående City		
Tilgang 2012	37 324	
Avskrevet tidligere	-37 323	1

Fyringsanlegg			
Tilgang 2001	483 177		
Avskrevet tidligere	-483 176		
		1	
Treningspark			
Tilgang 2019	894 960		
Avskrevet tidligere	-840 764		
Avskrevet i år	-54 195		
		1	
Grillhytte			
Tilgang 2017	469 331		
Tilgang 2018	384 975		
Avskrevet tidligere	-640 191		
Avskrevet i år	-170 861		
		43 254	
Spill på lekeplass			
Tilgang 2017	207 666		
Avskrevet tidligere	-207 665		
		1	
Projektor			
Tilgang 2017	46 586		
Avskrevet tidligere	-46 585		
		1	
Lekeplass			
Tilgang 2021	687 948		
Avskrevet tidligere	-137 589		
Avskrevet i år	-45 863		
		504 495	
Snøfreser			
Tilgang 2021	37 490		
Avskrevet tidligere	-36 449		
Avskrevet i år	-1 040		
		1	
Benk			
Tilgang 2020	293 900		
Avskrevet tidligere	-210 628		
Avskrevet i år	-58 780		
		24 492	
Fugleavvisningsutstyr			
Tilgang 2020	190 718		
Avskrevet tidligere	-139 860		
Avskrevet i år	-38 144		
		12 714	
TV			
Tilgang 2023	24 999		
Avskrevet tidligere	-6 250		
Avskrevet i år	-8 333		
		10 416	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		595 384	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-397 880	

NOTE: 16**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler.

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tiltitsvalgte	60 369
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	60 369

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,54 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-61 015 457
Nedbetalt tidligere	3 254 628
Nedbetalt i år	1 851 440
	-55 909 389

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,677%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1994	-11 352 000
Nedbetalt tidligere	10 737 100
Nedbetalt i år	614 900

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-55 909 389
------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-7 594 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-7 594 000

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-195 939
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-195 939

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-56 307
Skyldig arbeidsgiveravgift	-89 759
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-146 066

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-168 121
Midlertidig deposita	-53 075
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-221 196

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 594 000
Pantelån	55 909 389
Påløpte avdrag	153 725
TOTALT	63 657 114

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	69 611 168
Tomt	2 272 130
TOTALT	71 883 298

HONORAR 2024:

	FAST	MØTE
LEDER	58.326.-	1000.-
STYREMEDLEM	34.935.-	1000.-
VARA		1000.-
VARMESTYRET	18.183.-	
VALGKOMITE	5.822.-	

FORSLAG TIL HONORAR 2025(økning med konsumprisindeksen på 2,2 % for 2024på fasthonorar)

LEDER	59.609.-	1000.-
STYREMEDLEM	35.704,-	1000.-
VARA		1000.-
VARMESTYRET	18.583,-	
VALGKOMITE	5.950.-	

- Siste økning i møtehonorar var 2024
- Fasthonoraret økte i 2022

Valgkomiteen 2025

Bestod av følgende:

Karen Lerøy

Mads Hus

Henning Johansen

Valgkomiteen ser viktigheten av at nåværende styret, da spesielt med tanke på forestående rehabilitering av bygningsmassen, blir sittende.

Vi innstiller derfor følgende

- A. Styreleder for 2 år :

Britt Helen Åmås	VV 20	Gjenvalg
-------------------------	--------------	-----------------
- B. Styremedlemmer for 2 år:

Torunn J Hjelmtveit	VV 15	Gjenvalg
Reidun Rinde	VV 35	Ny
- C. 2 Varamedlemmer for 1 år

Hilde Røksund	VV 35	Gjenvalg
Everline Konyo Mjømemn	VV9	Gjenvalg
- D. 1 rep til Obos sin generalforsamling med vara
Mads Hus med Henning Johansen som vara
- E. 3 rep til valgkomite
Mads Hus og Henning Johansen **Gjenvalg**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.05.25

Selskapsnummer: 6122 Selskapsnavn: BORETTSLAGET VESTRE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Vestre

Møtedato: 28.05.2025

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Kultursalen på Vannkanten

Til stede: 30 andelseiere, 8 representert ved fullmakt, totalt 38 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Helge Minge.

Møtet ble åpnet av Britt Helen Åmås.

Konstituering**1. Valg av møteleder**

Som møteleder ble Helge Minge foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Torunn J. Hjelmtveit foreslått. Som protokollvitne ble Vibeke Seldal og Jonny Oen foreslått.

Vedtak: Godkjent

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**A Behandling av årsrapport og regnskap**

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 408 441.

Vedtak: Godkjent

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Britt Helen Åmås foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Som styremedlem for 2 år, ble Torunn J. Hjelmtveit foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Håkon Garmann foreslått.

Vedtak: Godkjent

C Som varamedlem for 1 år, ble Everline K. Mjømen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Hilde S. Røksund foreslått.

Vedtak: Godkjent

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Nils John Stølen

Varadelegert Torunn J. Hjelmtveit

Vedtak: Godkjent

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Brita Stuenes, Karen Lerøy, Reidun Rinde foreslått

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 18:59. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Helge Minge /s

Fører av protokollen

Navn: Torunn J. Hjelmtveit /s

Protokollvitne 1

Navn: Jonny Oen /s

Protokollvitne 2

Navn: Vibeke K. Seldal /s

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	_____	_____	_____
Nestleder	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____

Dersom konstituerende styremøte ikke er avholdt skrives også alle inn, men med tittel styremedlem på alle unntatt leder:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6122
BORETTSLAGET VESTRE

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET VESTRE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 18:00, Kultursalen på Vannkanten.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Valg av tellekorps
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Rehabilitering av Borettslaget Vestre

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET VESTRE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Helge Minge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 4

Valg av tellekorps

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av 2 andelseiere til å telle opp skriftlige stemmer.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 5

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6

Rehabilitering av Borettslaget Vestre

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Saksfremstilling er vedlagt i innkallingen.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen godkjenner rehabilitering- Skifte vinduer og altandører, etterisolere og skifte plater, inngangsdører H5, fjerne gesims og inngangspartier, fjerne betongfront på altanene og utomhus, skifte radiatorer med ledningsnett i tråd med informasjon i innkallingen, samt nødvendig låneopptak. Lån gis prioritet foran fellesobligasjonen.

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen godkjenner rehabilitering som alt. 1 + utvidelse av balkonger i lavblokkene og nytt låsesystem i høyblokk i tråd med informasjon i innkallingen, samt nødvendig låneopptak. Lån gis prioritet foran fellesobligasjonen.

Borettslaget Vestre



VESTRE VADMYRA - FARGEKONSEPT



Bildet er kun en illustrasjon

Generelt

Borettslaget Vestre tok høsten 2023 initiativ til å kartlegge tilstanden av boligmassen. I 2024 fikk borettslaget utført to tilleggsvurderinger, en energikartleggingsrapport og en brannteknisk rapport.

På bakgrunn av disse, ble det vedtatt et forprosjekt vedr. rehabilitering av blokkene. Forprosjektet er utført høsten 2024 av OBOS Prosjekt AS i samråd med arkitekt firma ARTEC AS og styret i borettslaget.

Ved høy- og lavblokker har tilstandsvurderingen konkludert med flere feil og mangler i boligmassen. Tilstandsrapporten fremhever at dører og vinduer utgjør den svakeste delen av konstruksjonen og at en stor andel av dører og vinduer har oversteget sin forventede levetid. Det er påvist flere avvik på vinduer/balkongdører relatert til manglende tetthet, funksjon og reservedeler. Fasader som er spesielt utsatt for vær- og vindforholdene vurderes å ha oversteget forventet levetid. Fasaden har på generelt grunnlag fått tilstandsgrad TG 2.

Borettslaget har fått energikarakter mørkerød G, j.fr. energikartleggingsrapport utarbeidet av OBOS. Dette tilsier at borettslaget har store kostnader forbundet med oppvarming av bygningsmassen, da den er dårlig isolert og har utettheter i fasaden som gir varmetap. Det er derfor foreslått å kombinere denne fasaderehabiliteringen med utskiftning av dører og vinduer, samt balkonger. Dette vil gi en økning av bokvaliteten og energikomforten i husene.

Det presiseres at alle illustrasjoner i dette informasjonsskrivet er forslag til utførelse og ikke endelig løsning. Fargevalg og tekniske detaljer er fortsatt i tidlig fase. Endringer vil forekomme.



Bildet er kun en illustrasjon



Bildet er kun en illustrasjon



Bildet er kun en illustrasjon – Viser utførelse av inngangsparti



Høyblokk

I høyblokken er følgende tiltak planlagt:

- Alle yttervegger etterisoleres med 200 mm ny isolasjon og kles inn med nye fasadeplater. Endelig fargevalg blir bestemt når rammetillatelse foreligger.
- Alle vinduer og balkongdører skiftes til nye trevinduer fra NorDan med utvendig aluminiums beslag og 3-lags glass for bedre isolasjonsverdi.
- Alle vinduer i gavlvegg skiftes.
- Alle inngangsdører og vinduer på svalgangssiden skiftes.
- Alle balkonger får ny innglassing. Innglassingen åpnes på tilsvarende måte som dagens løsning.
- Det etableres flere friskluftventiler i yttervegg.
- Radiatorer og rør skiftes til nytt system.
- Oppganger og synlige overflater males.
- Det etableres rømningsvei fra svalgang i 1. etg. til terreng ved trappesiloer.
- Det monteres glass på svalganger for å forhindre drev inn på gangområdet.
- Avvik basert på brannrapport utbedres.



Bildet er kun en illustrasjon



Bildet er kun en illustrasjon – Viser balkongutvidelse

Lavblokker

I lavblokkene er følgende tiltak planlagt:

- Alle yttervegger etterisoleres med 200 mm ny isolasjon og kles inn med nye fasadeplater. Endelig fargevalg blir bestemt når rammetillatelse foreligger.
- Alle vinduer og balkongdører skiftes til nye trevinduer fra NorDan med utvendig aluminiums beslag og 3-lags glass for bedre isolasjonsverdi.
- Alle balkonger får ny innglassing. Innglassingen åpnes på tilsvarende måte som dagens løsning.
- Det etableres flere friskluftventiler i yttervegg.
- Radiatorer og rør skiftes til nytt system.
- Oppganger og synlige overflater males.
- Inngangsparti på L11 til L14 fjernes. Nytt innglasset inngangsparti etableres og vinduer i trappeoppgang skiftes.
- Takoverbygg ved inngangsparti ved L7 til L10 fjernes. Inngangspartier på L7 til L10 får nye dører.
- Tak-utstikk (gesims) fjernes og varmekabler monteres i nedløp for å forhindre isdannelser.



Bildet er kun en illustrasjon

Utomhus

På utomhus områdene er følgende tiltak planlagt:

- Universell utforming av inngangsparti ved nr. 20 og 22.
- Grøntarealet foran blokk L11 til L14 vil bli fjernet og erstattet med ny utforming. Den nye utformingen vil bli tilnærmet lik utførelse som dagens løsning på L7 – L10, med skifer heller og plante kasser opparbeidet med teglstein.



Bildet er kun en illustrasjon

Opsjoner

Vinduer og balkongdører blir levert med tradisjonell foring i hvitmalt treverk og hvitmalt list uten profil. Henholdsvis karmlist 12x58mm i farge Y0502. Beboere vil få mulighet til å kunne velge andre lister og listefrie løsninger på vinduer og balkongdører.

Det vil også være tilvalgs muligheter på balkongen. Dette kan eksempelvis være tremmegulv, fliser, eller terrassegulv. Det tas forbehold om at detaljer rundt opsjoner på sluttprodukt på balkonggulvene ikke er avklart. I prosjektet vil det bli levert ubehandlet betong som sluttprodukt.

Det er lagt opp til at alle leilighetene som ikke har utvendig stikkontakt på balkongene, vil få én montert i prosjektet. Kostnadene ved dette dekkes av borettslaget.

Det vil være mulig for beboere å bestille tilvalg på solavskjerming på de nye vinduene. Vindusleverandør vil sende informasjon ut til beboere om de ulike tilvalgs mulighetene.

Alle tilvalgs løsninger vil avklares og informasjon vil bli sendt ut i god tid før prosjektoppstart. Beboere kan bestille opsjoner direkte av entreprenør og må i tilfellet bekoste dette på egen regning.

Prossessen frem til nå

Som nevnt innledningsvis, ble prosjektet initiert på bakgrunn av rapportene som borettslaget har fått utarbeidet. Det ble utarbeidet et tilbudsmateriale som dannet grunnlag fra innholdet i rapportene. Tilbudsmaterialet ble sendt ut til totalt 6 entreprenører, hvorav to trakk seg i tilbudsfasen. Borettslaget har mottatt 4 tilbud på rehabiliteringen av fasadene.

Styret har i samråd med OBOS Prosjekt AS gjennomført en omfattende prosess med gjennomgang av de innkomne tilbudene. Det er avholdt oppklarende møter med de to entreprenørene som leverte de beste tilbudene, hvor kriterier for pris, kvalitet og innhold, ble avgjørende. Etter oppklarende møte nr. 1, vedtok styret å kalle inn FM Strand AS til oppklarende møte nr. 2.

Strand AS har vist seg å være den beste entreprenøren og har levert et tilbud som er i tråd med Styrets og OBOS Prosjekt AS sine forventninger.

Prosjektet med utskiftning av radiatorer har gått parallelt med fasadeprosjektet. Borettslaget har mottatt 4 tilbud på radiatorutskiftning. Kostnadene med radiatorutskiftning blir lagt inn i den totale kostnadsrammen for begge prosjektene.

Den totale kostnadsrammen for prosjektene, prosjektadministrasjon, uforutsette kostnader, gebyr til offentlige myndigheter mm, er på ca. 260MNOK (alternativ 1) og 292MNOK (alternativ 2). Det presiseres at totalkostnadene i prosjektet er estimer og mindre endringer vil forekomme.



Finansiering av rehabiliteringen

- **Alternativ 1: Rehabilitering** (Skifte vinduer og altandører, etterisolere og skifte plater, inngangsdører H5, fjerne gesims og inngangspartier, fjerne betongfront på altanene og utomhus, skifte radiatorer med ledningsnett)
- **Alternativ 2: Rehabilitering + prosjektkostnad for utvidelse av balkonger + låsesystem i høyblokk**

Alternativ 1: Rehabilitering med lånebehov på ca. 234 MNOK

Anbefalt økning i felleskostnader						
Årlig endring	Felleskost. I dag	17 %	14 %	5 %	3 %	Total økning
Leil. Type	I dag	01.01.2026	01.01.2027	01.01.2028	01.01.2029	
LB A-4r:	6920	8096	9230	9691	9982	3062
LB B-4r:	6830	7991	9110	9565	9852	3022
LB C 3-r:	6304	7376	8408	8829	9094	2790
LB D-2r:	5493	6427	7327	7693	7924	2431
H F-3r:	6252	7315	8339	8756	9019	2767
H G-3r:	6252	7315	8339	8756	9019	2767
H H-2r:	5493	6427	7327	7693	7924	2431
H K-2r:	4586	5366	6117	6423	6615	2029

Tabellen er laget med en forutsetning om grønt lån med en rente på 5,18 % og 40 års nedbetalingstid. Usikkerhet knyttet til fremtidig renteutvikling samt endringer rundt nedbetalingstid kan medføre til endringer.

Alternativ 1 vil medføre en økning av fellesgjeld i snitt med ca. kroner 576 355,- kroner pr. Andel. Så vil det være variasjoner ut ifra hver enkel brøk.

Alternativ 2: Rehabilitering som alt. 1 + utvidelse av balkonger og nytt låsesystem i høyblokk.

Lånebehov ca. 264 MNOK

Anbefalt økning i felleskostnader						
Årlig endring	Felleskost. I dag	20 %	15 %	5 %	3 %	Total økning
Leil. Type	I dag	01.01.2026	01.01.2027	01.01.2028	01.01.2029	
LB A-4r:	6920	8304	9550	10027	10328	3408
LB B-4r:	6830	8196	9425	9897	10194	3364
LB C 3-r:	6304	7565	8700	9134	9409	3105
LB D-2r:	5493	6592	7580	7959	8198	2705
H F-3r:	6252	7502	8628	9059	9331	3079
H G-3r:	6252	7502	8628	9059	9331	3079
H H-2r:	5493	6592	7580	7959	8198	2705
H K-2r:	4586	5503	6329	6645	6844	2258

Tabellen er laget med en forutsetning om grønt lån med en rente på 5,18 og (5,28 % balkong og låsesystem) med 40 års nedbetalingstid. Usikkerhet knyttet til fremtidig renteutvikling samt endringer rundt nedbetalingstid kan medføre til endringer.

Alternativ 2 vil medføre en økning av fellesgjeld i snitt med ca. kroner 650 246,- kroner pr. Andel. Så vil det være variasjoner ut ifra hver enkel brøk.



Økonomi

Status på økonomi i dag: Borettslaget Vestre har nedbetalt alle sine 9 lån i Husbanken fra 1991-94.

Borettslaget har i dag et lån i Handelsbanken i underkant av 55 millioner med 17 års nedbetalingstid som kommer av rehabilitering av rør og nye heiser i høyblokken.

Borettslaget har hatt fokus på fremtidige vedlikeholdskostnader og har i dag 17,1 millioner på sparekonto.

Lånebehovet ved rehabilitering vil være lavere enn total prosjektkostnad ettersom borettslaget har oppsparte midler på konto og overskuddslikviditet. Borettslaget vil innhente flere tilbud på lån, deriblant fra Husbanken slik at vi skal være sikre på at borettslaget får de beste betingelser rundt finansieringen.

ENOVA

Enova er et norsk statlig foretak som jobber for å fremme miljøvennlig omstilling av energibruk og energiproduksjon i Norge. Enova tilbyr støtte til en rekke prosjekter som bidrar til energieffektivisering og reduserte klimagassutslipp.

Den planlagte rehabiliteringen i Borettslaget Vestre er et slikt prosjekt. ENOVA ser nytten og fordelene borettslaget får ved å gjennomføre prosjektet, og har dermed innvilget støtte til prosjektet på 10 MNOK.

Fremdrift og tidsplan

Oppstart av prosjektet avhenger av et endelig vedtak hos Plan og bygningsetaten.

Tiltaket ved denne rehabiliteringen er søknadspliktig, noe som grunnet omfanget fører med en lengre behandlingstid. Entreprenør ønsker å starte med en gang godkjenning fra kommunen foreligger. Prosjektets omfang gjør at en planlegger å jobbe på en til to blokker samtidig.

Entreprenør har gitt et grovt estimat på å bruke i snitt 80 dager per lavblokk og 220 dager på høyblokken. Beboere vil bli informert i god tid før arbeidene starter.

I den tentative fremdriftsplanen vil radiator- og fasadeprosjektet gå samtidig slik at beboere i blokkene blir minst mulig berørt. Radiatorprosjektet har en fremdriftsplan som tilsier at røropplegg i kjellerstrek skiftes først. Når røropplegg til leiligheter skiftes vil beboere være uten oppvarming i en kort periode, det vil da bli lagt opp til alternativ oppvarming av leilighetene i form av elektrisk oppvarmingskilde ved behov.



Styrets kommentar:

Ja kjære beboer, her ser du hvilke tiltak som styret i borettslaget tenker å gjennomføre.

Bakgrunnen for styrets engasjement med å få gjennomført denne opprustningen, er i hovedsak rapporten fra Kepla på byggenes tilstand og energikartleggingen som OBOS har gjennomført. I tillegg har vi mye klager fra beboere på trekk, lekkasjer, knekte håndtak, trege vinduer, balkongdører som ikke fungerer, betongskader, Ulyder fra gesims, is og snø fra gesims. Innglassing som ikke er tett, er treg, mangler deler osv. Radiatorer som lekker og rør som rustner. Løst L11 – L14 har vi hatt store problemer med uønskede dyr og at plenene under soveromsvinduene brukes til hundetoalett.

Sist vi rehabiliterte var i 1991/93, og det vi gjorde da holder ikke dagens standard. Styret har derfor jobbet strategisk for å sikre ny rehabilitering når husbanklånene var ferdig betalt. Vi har også satt av midler hver måned til dette formålet. Vi er stolte av å ha fått innvilget støtte fra Enova på hele 10 millioner kroner!

Det er flere oppgaver vi har blitt påpekt å utføre, og som må utføres uavhengig av hva generalforsamlingen beslutter, og det er viktig at vi tar dem samlet for å unngå høyere kostnader på sikt. Hvis borettslaget må utføre vedlikeholdet stykkevis og delt, vil det resultere i betydelig høyere kostnader for borettslaget i lengden og arbeidet vil strekke seg over en lengre periode. Styret er pliktig ifølge Borettslagsloven å holde bygningene vedlike og i sikkerhetsmessig stand.

Styret mener at tiltakene som er skissert her, er med å heve byggenes tilstand og trivselen til beboerne. Dette vil gjøre førsteinntrykket for potensielle kjøpere mye bedre og vi som vil fortsette å bo her vil trives mye bedre når alt virker og byggene blir etterisolert, noe vi igjen vil kunne se på hver enkelt sine energikostnader.

Det har vært en del diskusjon rundt utbygging av altanene til lavblokkene. Styret ønsker derfor å igjen minne om at vi er et borettslag og vi må derfor bære alle kostnader fordelt på alle som bor her.

Utbygging av altaner og nytt låsesystem i høyblokken vil utgjøre en økning av felleskostnader med omtrent kroner 3408 pr mnd. for den største 4 roms leiligheten.

For de største leilighetene i høyblokken utgjør forskjellen mellom alternativ 1 og 2 ca. 312 kr. pr. mnd.

For de miste leiligheten i høyblokken vil forskjellen være 229,- kroner pr. mnd.

Altanene i høyblokken er i dag både bredere og lengre enn de lavblokken har.

Styret har fått innhentet mange tilbud fra forskjellige leverandører og endte opp med å gå for totalentreprise med FM Strand. Vi inngått avtale med VVS Bergen for å få skiftet ut alle radiatorer, alle stigeledninger til radiatorene, hele kjellerstrekken samt at vi bygger om til 2 strengs system i høyblokken.

Det er viktig å presisere at vi er et borettslag uavhengig lav eller høyblokk. Så kostnader blir fordelt på leilighetene sin fellesbrøk. Ved siste rehabilitering ble betongfrontene fjernet i høyblokken både på altanene og svalgangene. Altanene er større i høyblokken enn i lavblokkene, derfor legges det ved et alternativ 2. Når det gjelder nytt sylindersett i høyblokken, er det med tanke på å få låst døren nede, slik at vi slipper uønskede personer inne i blokken.

Styret oppfordrer alle til å støtte en samlet innsats for vedlikeholdet, slik at vi kan sikre at bygningene holdes i god stand og at vi unngår unødvendige utgifter. La oss samarbeide for å oppnå dette målet og holde vårt borettslag trygt og velholdt i årene som kommer.



Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 6122 Selskapsnavn: BORETTSLAGET VESTRE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

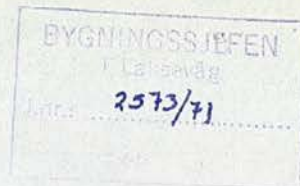
Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



BYGNINGSSJEFEN

AH/HR.

4062



Borettslaget Vestre,
v/Laksevåg Boligbyggelag,
Kringsjåveien 35,
5031 LAKSEVÅG

Ad eiendommen boligblokk 14 på parsell av grnr. 24, brnr. 95,
Vestre Vadmyra nr. 2,4,6,8.

Etter Deres anmodning har vi besiktiget ovennevnte nybygg med henblikk på midlertidig brukstillatelse. Under henvisning til bygningslovens § 99, pkt. 2 og 3 er der intet til hinder for at ovennevnte nybygg kan tas i bruk.

De punkter som må påpekes er følgende:

1. Innvendige kjellermurer må flikkes.
2. Da inspeksjon av taket må foretas gjennom takluker fra 4.etasje, må der anskaffes en stige for dette.
3. Det nærmeste terreng på baksiden må få et fall ut fra murlivet på minimum 1:50. Da det her er et forholdsvis stort nedslagsfelt, vil det være mest forsvarlig å lage en avledningsgrøft for overvann langs foten av skråterrenget.

Når det som her er anført er rettet på, må der gis beskjed til bygningsmyndighetene, slik at ferdigattest da kan utstedes.

Laksevåg, den 30. desember 1971.
for Bygningssjefen i Laksevåg

etef Jensen

**AVSLUTNINGSDOKUMENT FOR ARKIV SOM ERSTATTER
FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.**

SNR: 199727284

G.NR: 124

B.NR: 95

ARBEIDETS ART: FASADE

☒

Det er konstantert at bygget er tatt i bruk.

☐

Bygget er besiktiget og funnet funksjonelt.

☐

Befaring av bygget er ikke avholdt.

☐

Ingen anmodning om ferdigbefaring / ferdigattest.

☐

Riving er utført

☐

Rørleggerattest mangler

☐

Ansvarshavende mangler

Dato: 17.09.02

Underskrift: HGLH



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

B/L VESTRE
VESTRE VADMYRA 15
5073 LODDEFJORD

Arkiv 5210
Deres søknad av 30.05.91 Vår ref. Snr 917114 Bergen, 30.9.1994
OF /RBR

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: VESTRE VADMYRA	Eiendom: 0-0124-0095
Byggherre : BORETTSLAGET VESTRE	Adr.: VESTRE VADMYRA 15
Ansvarsh. : LITLERE SVEIN S	Adr.: TOTLANDSVEIEN 406
Arbeidets art: FASADEENDRING	Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 31.05.91
Byggetillatelse gitt.....: 02.07.91 og revidert
godkjenning 30.09.91.

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Ole Færevag
Ole Færevag
bygn.inspektør

Kopi: Svein Litlere, Tolandsveien 406, 5050 Nesttun.

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/95/0/0
Utlistet 23. juni 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260307204	Grunneiendom	0	Nei	18 001,5 m ²	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
40310000	30	LAKSEVÅG. REGULERINGSPLAN FOR LODDEFJORDDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.08.1966		50,0 %
40310001	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, REVIDERT PLAN FOR LODDEFJORD FELT 2 OG 4	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.06.1967		48,7 %
63080000	35	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 98 MFL., LODDEFJORD, VESTRE VADMYRA 2D, LYNGFARET BARNEHAGER	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.06.2015	201301595	1,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63080000	1550 - Renovasjonsanlegg	1,3 %
63080000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,3 m²)
63080000	3040 - Friområde	< 0,1 % (0,2 m²)
63080000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	< 0,1 % (0,1 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
40310002	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, VESTRE VADMYRA, REHABILITERING AV UTOVMHUSANLEGG	190330697	06.01.1994
40310009	31	LAKSEVÅG. GNR 123, HETLEVIK, FELT 4		18.06.1969

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortetningsone	Y	97,1 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	2,9 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	79,2 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	202220469	100,0 %
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3285600	32	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 123 OG 124, LODDEFJORD SØR, HETLEVIK, FELT 10 B	3	-
61620000	35	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 183, HETLEVIKÅSEN, FJERNVARMEANLEGG	3	201000628
17090000	30	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 1, GNR 125 BNR 209, GNR 130 BNR 1 MFL., LODDEFJORD, VESTPARKEN BYDELSPARK OG TILKNYTTETE TURVEIER	3	200210850
3280000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C	3	-
64550000	34	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 271 MFL., RV 555 STORAVATNET, NY KOLLEKTIVTERMINAL OG GRØNNSTRUKTUR	3	201636271

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningssnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
124/97	139576845-2	Tilbygg	Butikk/forretningsbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	19.11.2024	201332761
124/97	301416401	-	Butikk/forretningsbygning	Igangsettingsstillatelse	30.04.2025	202414575

Andre opplysninger



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 23.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 124/95/0/0

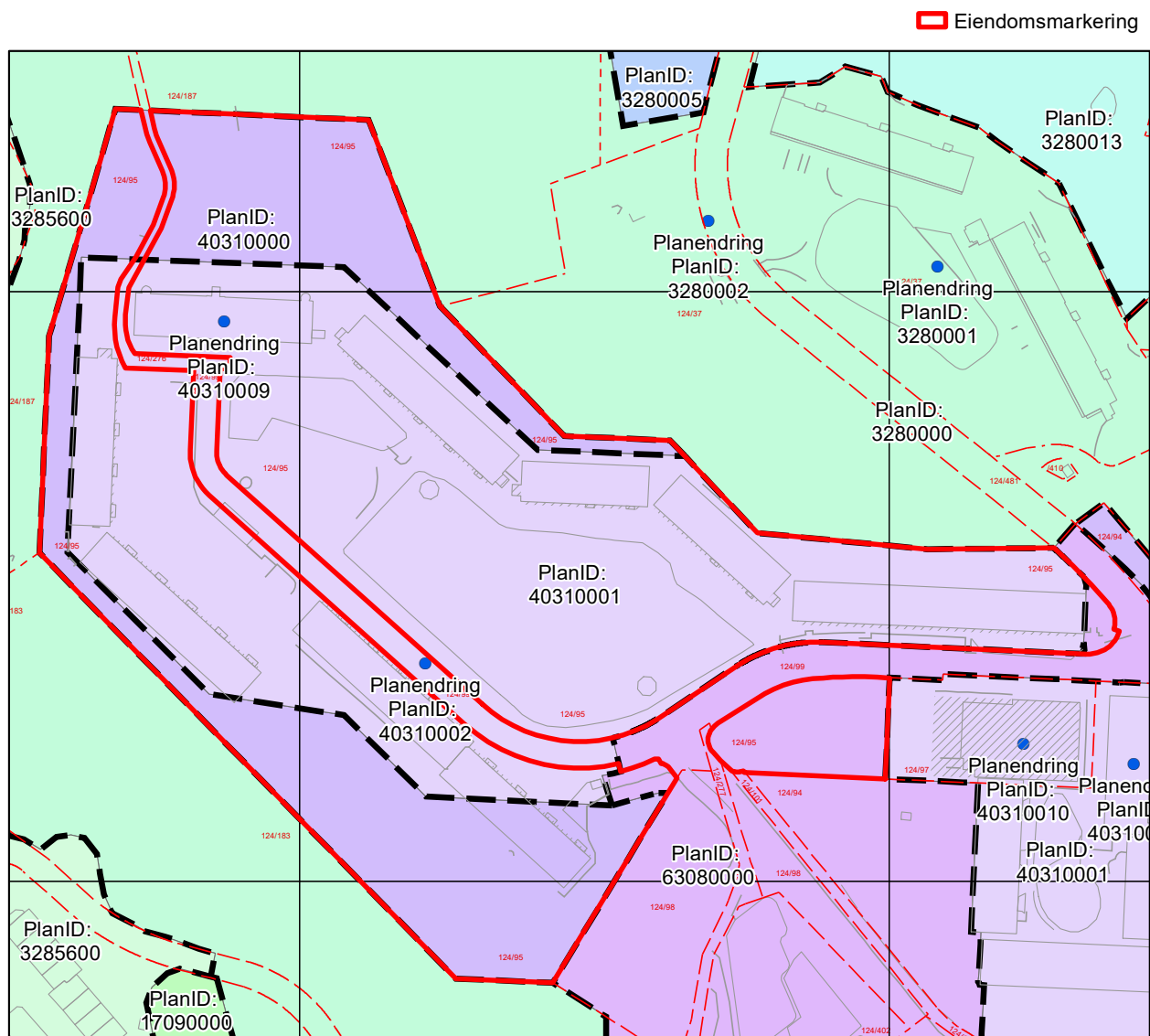
Adresse: Vestre Vadmyra 4 m.fl.



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

3280000, 40310000, 40310001, 63080000





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 23.06.2025

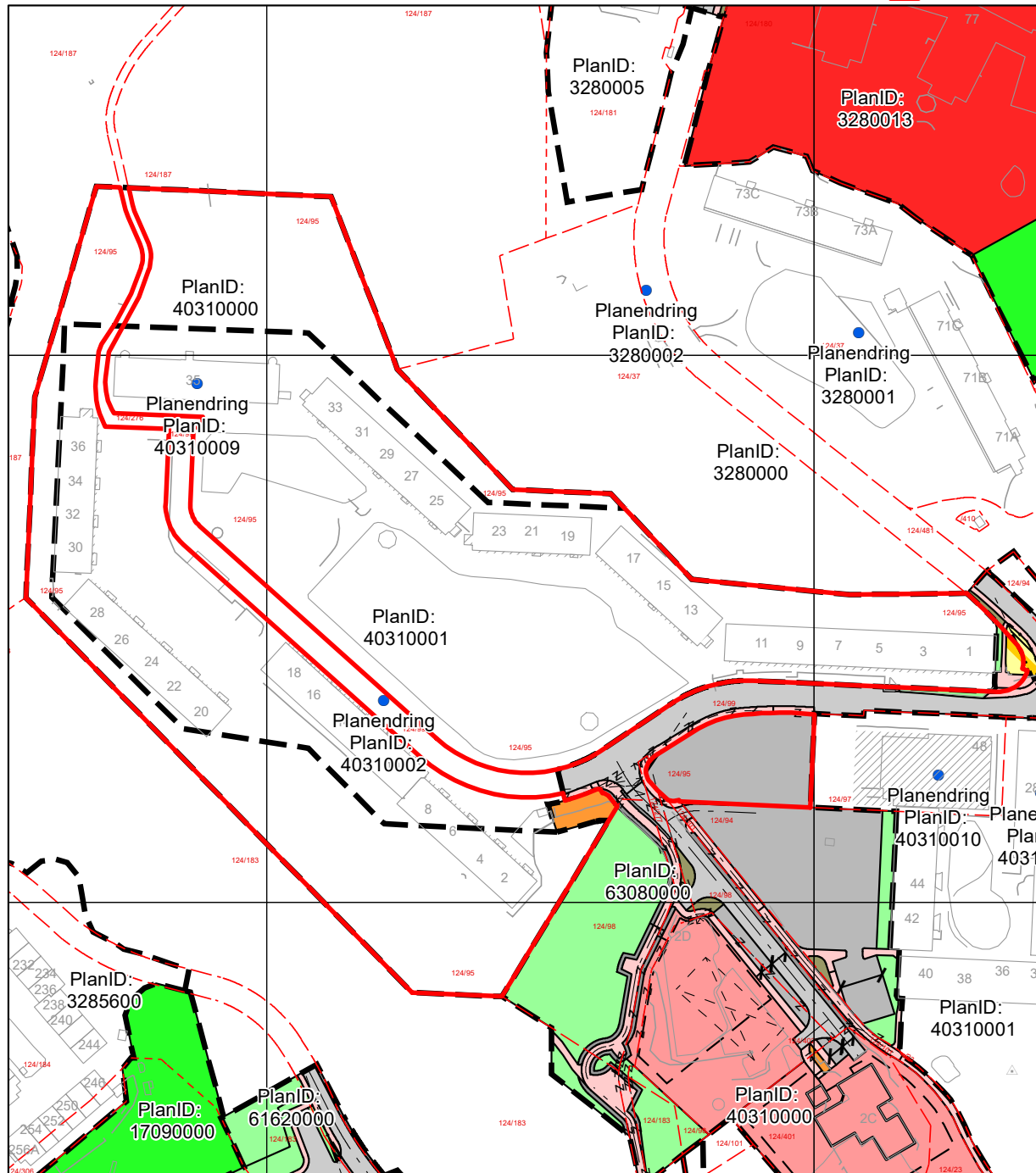
Gnr/Bnr/Fnr: 124/95/0/0

Adresse: Vestre Vadmyra 4 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

• Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisikttlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

FRIOMRÅDER

Annet friområde

Arealformål PBL §12-5

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

1161 - Barnehage

1510 - Energianlegg

1550 - Renovasjonsanlegg

1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3040 - Friområde

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 40310000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Gnr/Bnr/Fnr: 124/95/0/0

Dato: 23.06.2025

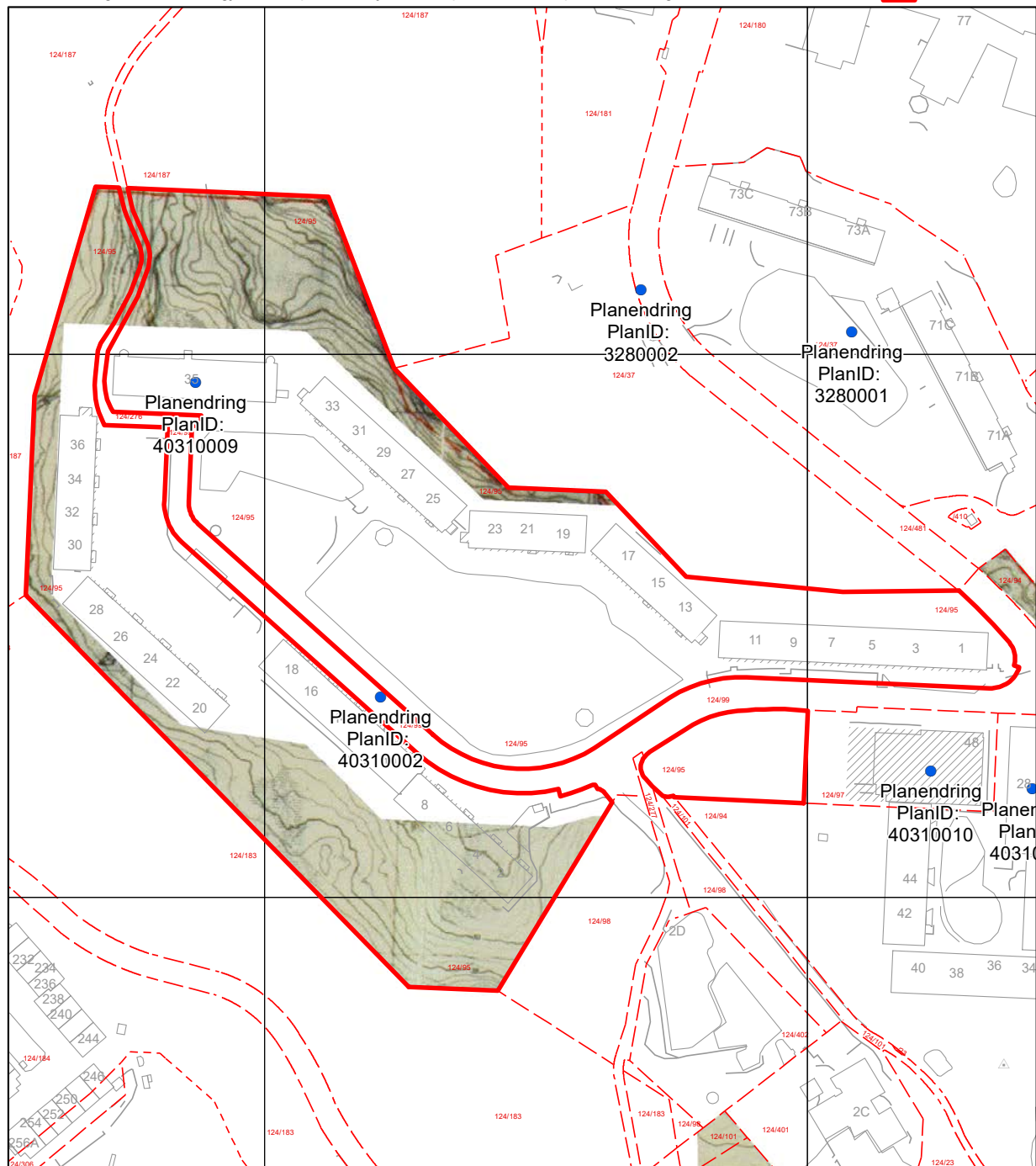
Adresse: Vestre Vadmyra 4 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

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

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

 Eiendomsmarkering



LØDDEFJORD.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

MÅL 1:1100

TEGNEFORKLARING

	BEGRENSNINGSLINJE
	HØGHUS
	LAVBLOKKER
	SKOLE
	REKKEHUS
	BUTIKKER
	KJØREVEGER
	GANGVEGER

BERGEN, DEN 12/4 1966

AALL OG LØKELAND

ARKITEKT R. H. N. A.



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 40310001

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 23.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 124/95/0/0

Adresse: Vestre Vadmyra 4 m.fl.

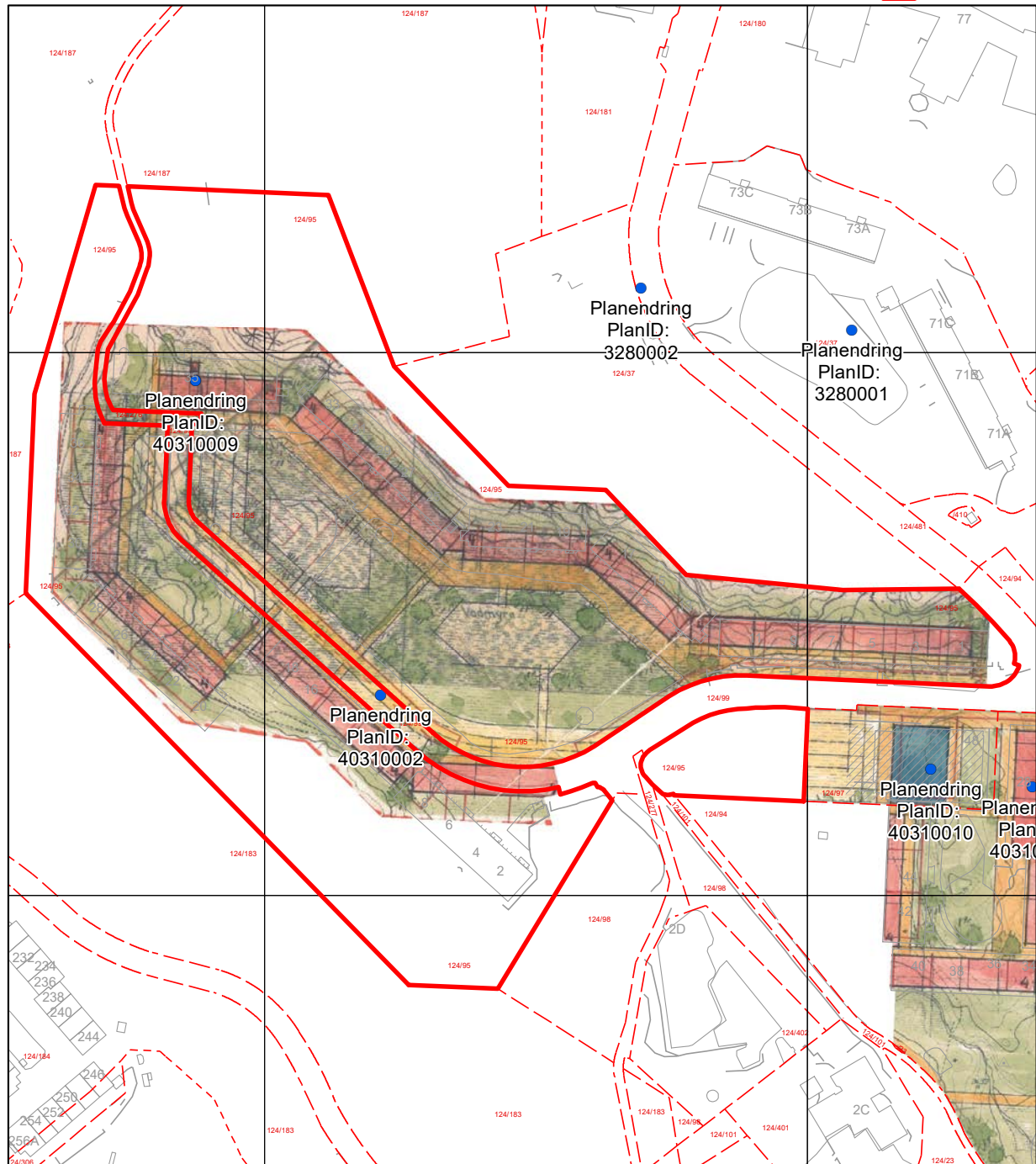


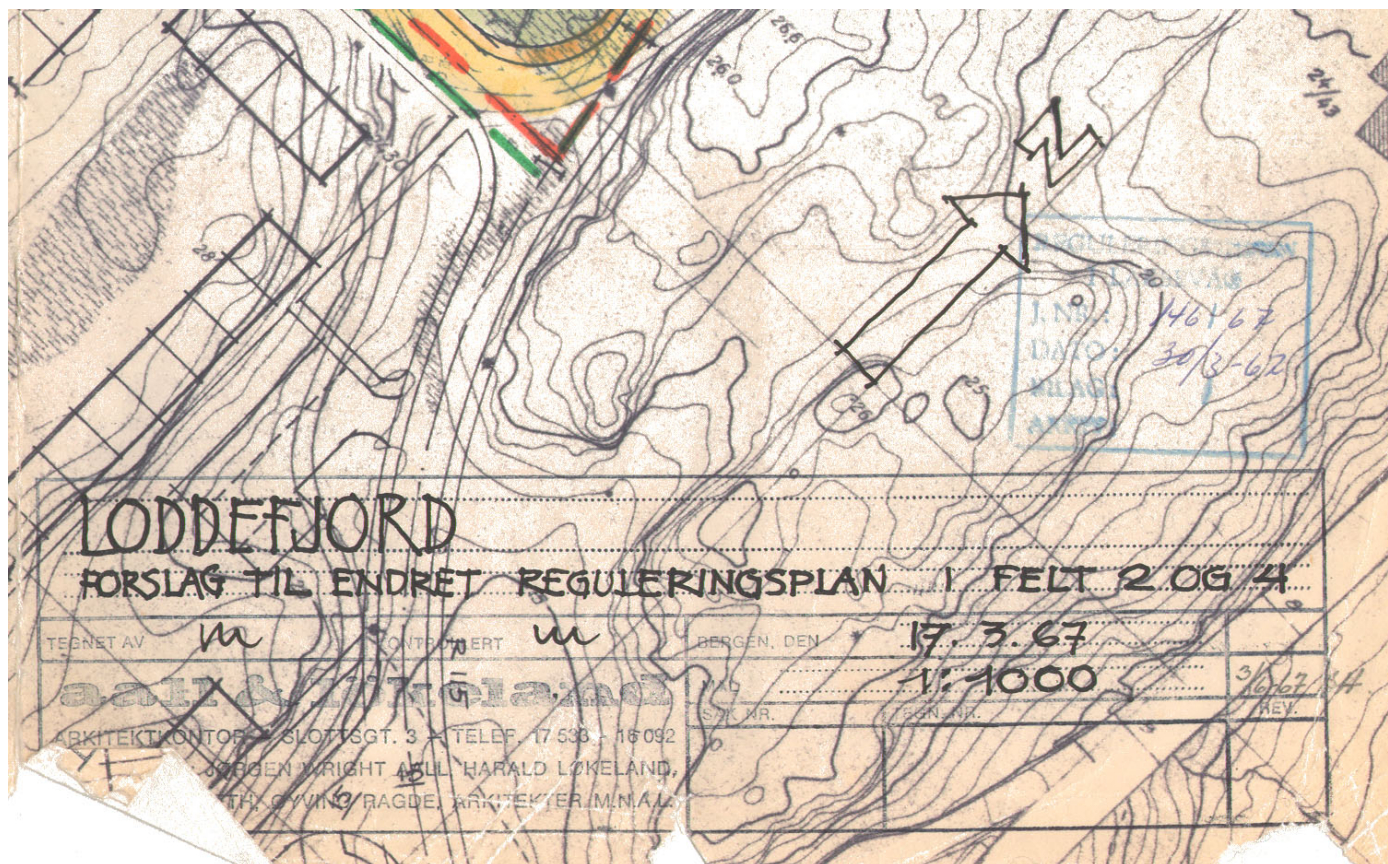
BERGEN
KOMMUNE

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

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

 Eiendomsmarkering







BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 23.06.2025

Arealplan-ID: 65270000

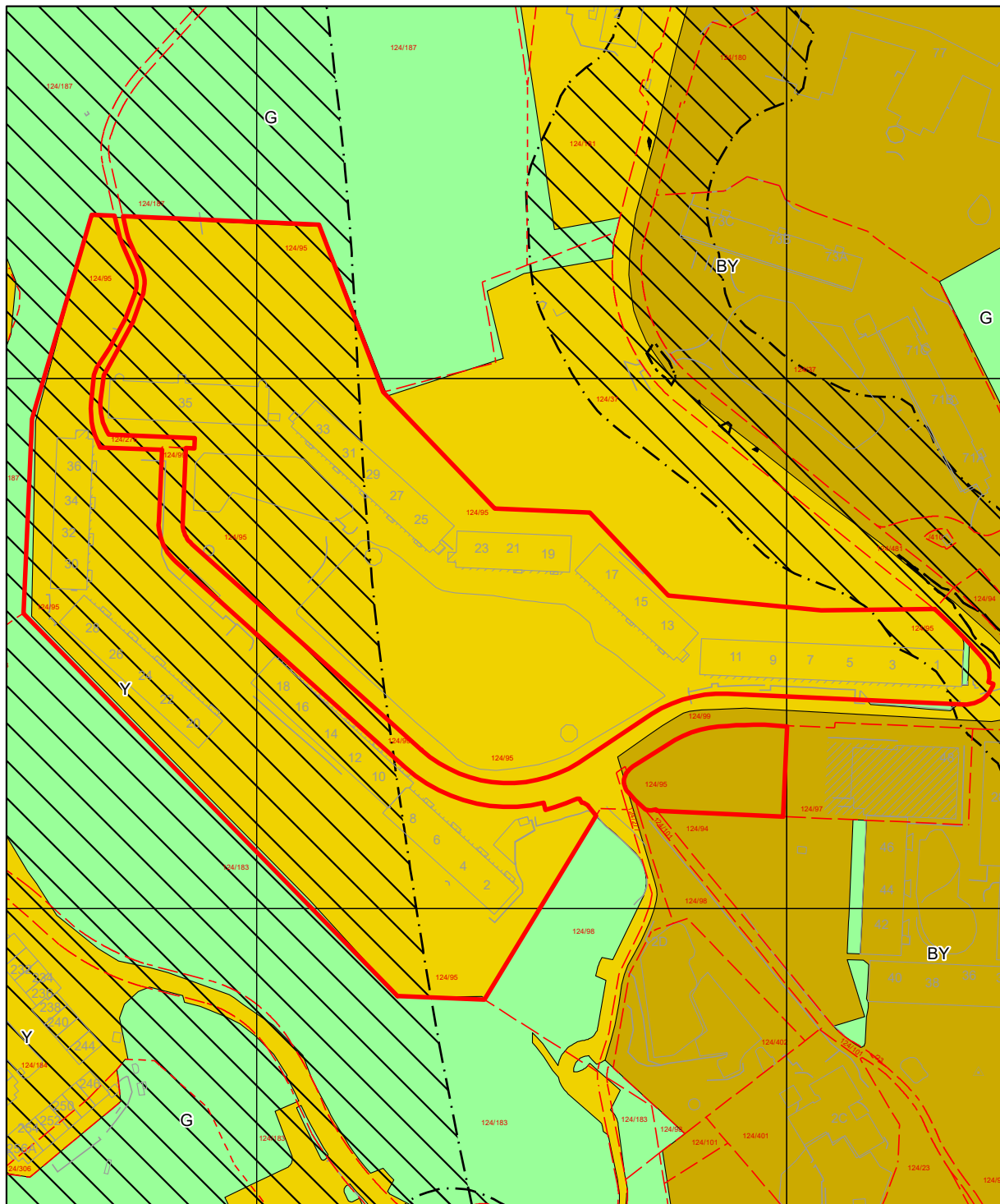
Gnr/Bnr/Fnr: 124/95/0/0

Adresse: Vestre Vadmyra 4 m.fl.



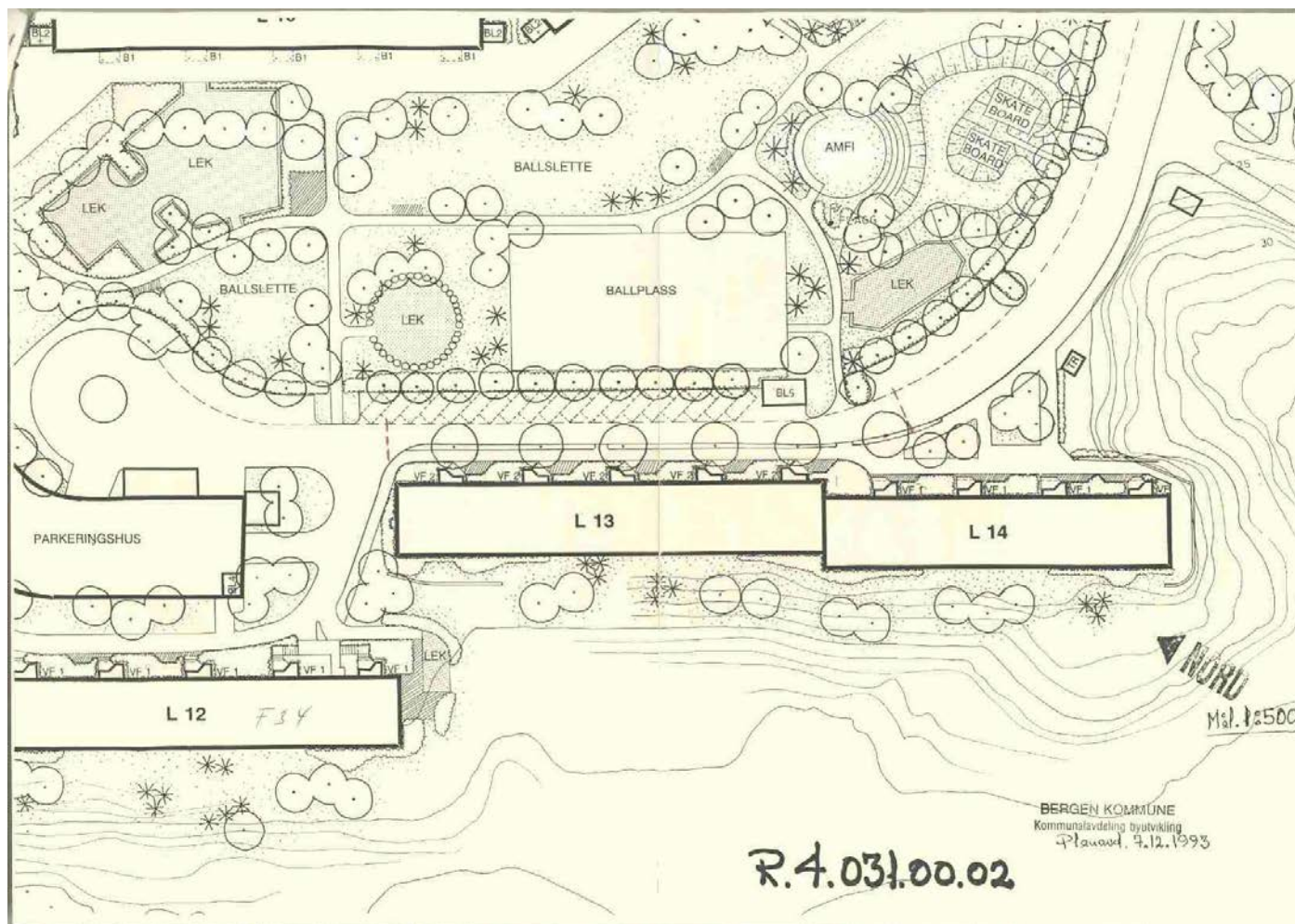
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

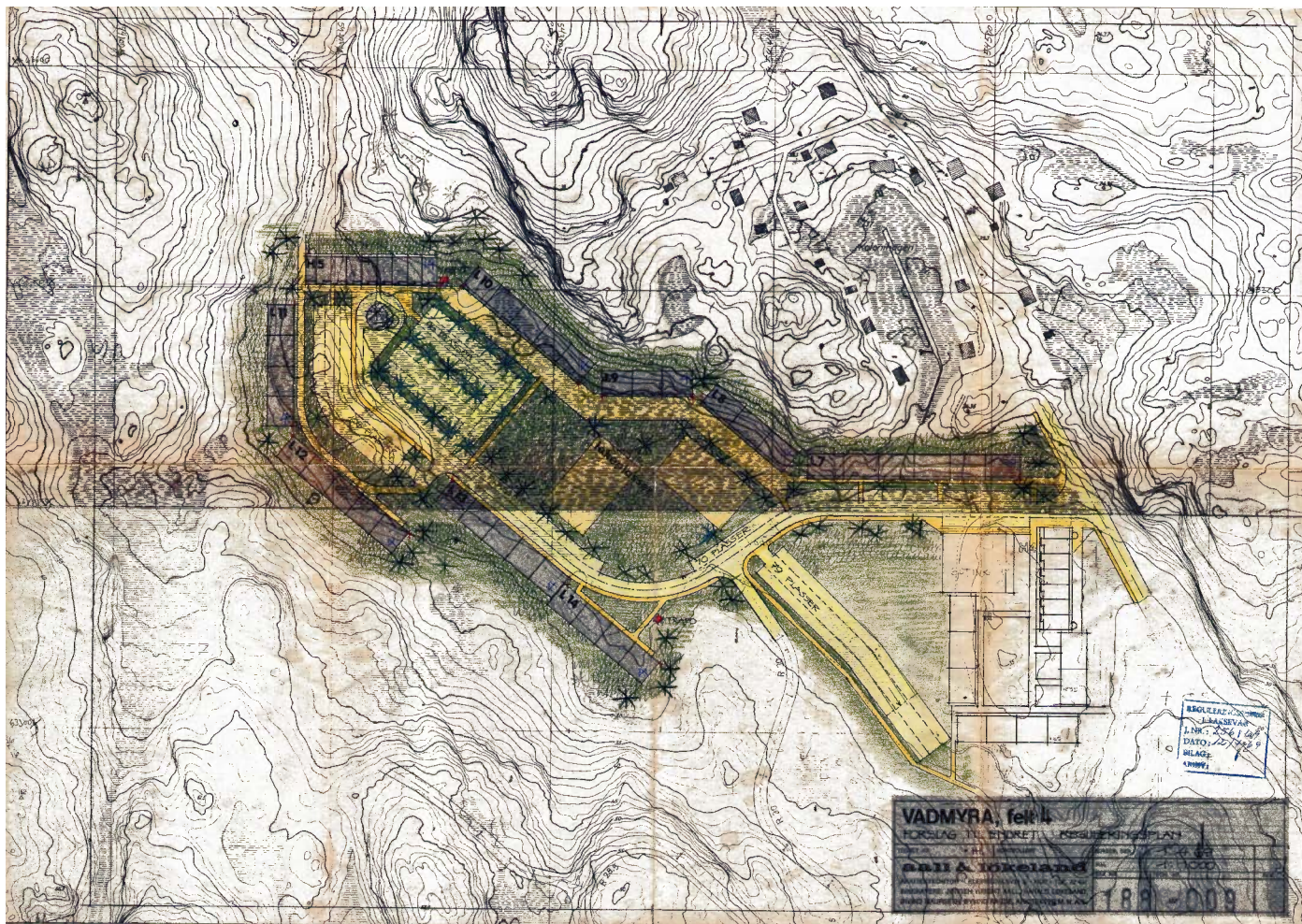
 Eiendomsmarkering (3)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Støysone gul	 Byfortettingssone
	Støysone rød	 Ytre fortettingssone
		 Grønnstruktur







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vestre Vadmyra 4
5172 LODDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tobias Nordahl-Pedersen

Telefon: 473 31 530
E-post: tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre