



aktiv.

Klavusteinen 103, 5146 FYLLINGSDALEN

**Flott og romslig 2-roms leilighet
med solrik balkong. Fast
garasjeplass m/elbillader.**



Daglig leder | Partner |

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 482 015,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 473 405,-
Felleskostn.: Kr 6 442,-
Selger: Joakim Christer Jørgensen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 62/70 kvm
Tomtstr.: 25833.2 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 138
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1505260071

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Klauvsteinen 103! Dette er en flott og romslig 2-roms leilighet med sentral beliggenhet. Leiligheten er velholdt og har god standard på innredning og utstyr.

Kort fortalt:

Fast garasjeplass med elbillader

Vestvendt balkong på ca. 11 m² med ettermiddag- og kveldssol!

Stor innvendig bod

TV/internett inkl. i felleskostnad

Veldrevet borettslag med egen vaktmester

Gangavstand til busstopp, dagligvarebutikker, turområder, treningssenter, spisesteder m.m

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré/gang, stue/kjøkken, bad, soverom, bod og balkong.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	20
Egenerklæring	35
Nabolagsprofil	101
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 70 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 kvm Ekstern bod

1. etasje

BRA-i: 62 kvm Entré/gang - 5.8m², stue/kjøkken - 30.8m², bad 8.3m², bod - 4.8m², soverom - 10.8m²

BRA-e: 2 kvm Bod på balkong

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 kvm Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

25833.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sentrumsnær beliggenhet i et veletablert boligområde på Laksevåg. Her bor du med alt du trenger i hverdagen innenfor kort rekkevidde. Fra boligen er det kort avstand til dagligvare, lekeplass, busstopp, skoler og barnehager. Fra leiligheten er det kort vei til Laksevåg senter med blant annet Meny butikk, vinmonopol og apotek. Det er også kort vei til Oasen senter hvor du finner en rekke ulike spisesteder, dagligvare og vinmonopol.

For den spreke og aktive er det kort vei til flotte turstier i nærområdet, og ønsker man litt mer krevende løyper kan man gå opp blant annet Damsgårdsfjellet og Løvestakken. Den nylig anlagte og populære Løvestien ligger like ved. På varme sommerdager er det svært populært å ta turen til Krohnegården og bade i vannet. Her er det tilrettelagt med badestrand og flytebrygge. Fritidsaktiviteter for alle aldre med blant annet kunstgress fotballbane og Frøya idrettshall ikke langt unna. Her ligger også en stor Rema 1000 butikk.

Sykkelavstand til sentrum hvor en finner et bredt utvalg servicetilbud og de større utdanningsinstitusjonene som blant annet BI og UiB. Med bil kommer du deg til sentrumskjernen på ca. 10 minutter. Nærmeste busstopp ligger få minutter unna og har hyppige avganger i retning Bergen sentrum og Fyllingsdalen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass som er alu kledd utvendig.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Bygningen har malt balkongdør i tre med alu kledning utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkongdør er datert 2011.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré/gang, stue/kjøkken, bad, soverom og bod.

I gangen er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko. For ytterligere oppbevaring har leiligheten gode lagringsmuligheter i innvendig bod, bod på balkongen samt ekstern bod i underetasjen.

Stuen har god plass til både sitte- og spisegruppe. Rommet har rikelig med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong. Balkongen måler ca. 11 m² og gir god plass til utemøbler. Her kan man nyte gode

solforhold. På balkongen er det også en praktisk bod.

Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Av integrerte hvitevarer finner man oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn og stekeovn. Kjøleskapet er frittstående.

Soverommet er romslig og kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Praktisk garderobeskap medfølger handelen.

Badet er av god størrelse og inneholder baderomsinnredning med servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskinen er smart plassert bak skyvedører med speilfronter.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 8.3m² > Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 8.3m² > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ingen forhold er gitt TG3.

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.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TV/internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Det medfølger fast parkering i felles garasjeanlegg. Det er montert elbillader på plassen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0001887532

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. 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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

Energimerke

F

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

482 015 (Andel av fellesgjeld)

3 472 015 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 473 405 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 482 305 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 485 105 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi primærbolig

Kr 783 951 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 135 804 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet.

Tilbud om 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/internett, kommunale avgifter/eiendomsskatt, felles bygningsforsikring, renter/avdrag fellesgjeld, felles ladeanlegg, dugnad

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 442

Andel Fellesgjeld

Kr 482 015

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

16.02.2026

Andel fellesformue

Kr 24 118

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vestlien Terrasse Borettslaget

Organisasjonsnummer

941668011

Andelsnummer

6

Om borettslaget

Borettslaget Vestlien Terrasse består 166 leiligheter fordelt på 3 terrasseblokker med 42 boliger i "terrasse 1" og 72 boliger i "terrasse 2" og 52 boliger i "terrasse 3". Antallet etasjer varierer fra tre til fem etasjer, fem til syv etasjer og fire til seks etasjer i de respektive terrassekonstruksjonene. Byggeår 1987. Felleslokale som kan leies. Lekeplasser og store flotte grøntområder. Det ble foretatt rehabilitering i 2012/2013 som omfatter skifting av vinduer og altandør stue, etterisolering og skifte av fasadeplater på terrassesiden av blokken. Laget har egen vaktmester på heltid. Borettslaget har eget styrekontor som er åpent onsdager mellom kl 18.30 - 19.30.

Alle som står oppført som eiere i en kjøpekontrakt, må være medlem. Innmelding skjer via www.vestbo.no. Ved innmelding betales en andelsavgift på kr 300. Hovedeier betaler ikke årskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en årlig kontingent på kr 300. Medlemskap må være opprettet innen overtakelsesdato og øvrige gebyrer må være innbetalt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: Fast20277, Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.02.2026: 2.72% pa.

Antall terminer til innfrielse: 145

Saldo per 16.02.2026: 29 200 000

Andel av saldo: 149 752

Første termin: 12.01.2022 Første avdrag: 12.07.2022 (siste termin 12.04.2062)

Fastrente til 12.10.29 2,095 +0,63 %

Del av hovedlån med fastrente 10 år

Lånenummer: 85802021041, Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.02.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 145

Saldo per 16.02.2026: 64 787 500

Andel av saldo: 332 263

Første termin/første avdrag: 12.10.2022 (siste termin 12.04.2062)

3 mnd Nibor rente +0,73% 40 års nedbet tid

Den 21.11.2019 ble det inngått fastrenteavtale på deler av borettslagets gjeld i Danske Bank. Avtalen gjelder til og med 12.10.2029 og omfatter 32 000 000,- av totalgjelden til en rentesats på 2,725 %. Resterende lån har avtale om 3 mnd Nibor pluss 0,63%.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

Regnskap/budsjett

Hentet fra resultatregnskap 2024:

Borettslaget hadde pr 31.12.24 et årsresultat på kr 1 733 270,-.

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

Det er tillatt med hund og innekatt. Utekatt ikke tillatt. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget har ordning med dugnad og fellesoppgaver, der beboerne oppfordres til å bidra ved behov. Dette bidrar til godt bomiljø og ivaretagelse av fellesarealer.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 27, bruksnummer 138 i Bergen kommune. Andelsnr. 6 i Vestlien Terrasse Borettslaget med orgnr. 941668011

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 18.04.1991. Tiltaket gjelder nybygg, boligbygg.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.04.1991.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig iht. reguleringsplan på grunnen.

PlanID: 5890001

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 27, BOLIGFELT XIII, ENDRET BEBYGGELSE

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 06.05.19869

Dekningsgrad: 99,1 %

Reguleringsformål: Felles grøntareal, blokkbebyggelse, felles avkjørsel, felles gangareal, felles lekeplass, annet spesialområde.

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål: Bebyggelse og anlegg, grønnstruktur, LNF

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred

Dekningsgrad: 26,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

Beskrivelse: Bergen skytterlag - gul sone

Dekningsgrad: 2,8 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Status: Planlegging igangsatt

PlanID: 40390014

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 718, MONRAD MJELDES VEI, MELKEPLASSEN

Status: Endelig vedtatt arealplan. Mindre reguleringsendring.

PlanID:

Plannavn: LAKSEVÅG. NORDRE OG SØNDRE NYEGÅRDEN

Status: Eldre reguleringsplan. Endelig vedtatt arealplan.

PlanID: 5460100

Plannavn: LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 27 BNR 38, 175 MFL., TJØNNEN/ØVRE FYLLINGSVEIEN, REGULERINGSENDRING

Status: Detaljregulering. Endelig vedtatt arealplan.

Andre opplysninger:

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra bruk av skytebane over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser.

Antakelsen er basert på overordnende støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagsstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Konferer megler.

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt vederlag kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 000 Betalingsutsettelse
- 15 000 Grunnpakke
- 3 000 Hovedvisning/Overtakelse per stk.
- 8 000 Oppgjørshonorar
- 20 000 Stor markedspakke
- 10 000 Tilretteleggingsgebyr
- 4 730 Boligopplysninger fra Vestbo
- 6 725 Eierskiftegebyr Vestbo
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Det gis salgsgaranti på oppdraget og oppdragsgiver blir kun fakturert kostnader til eksterne underleverandører.

Ansvarlig megler

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Lars Waage
Daglig leder | Partner | Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
lars.waage@aktiv.no
Tlf: 926 93 119

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

16.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Klauvsteinen 103 , 5146 FYLLINGSDALEN



BERGEN kommune



gnr. 27, bnr. 138



Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 15.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1115

Referansenummer: SV1595

Autorisert foretak: TBDO AS



Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

 **NITO**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass som er alu kledd utvendig.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Bygningen har malt balkongdør i tre med alu kledning utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkongdør er datert 2011.

Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 10.6m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte betong.

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Etasjeskiller er av betongdekke, kontrollert med laser.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 8.3m²

Veggene har malte plater. Malt betong himling.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.5cm.

Det er i tidligere egenerklæring opplyst om at det er lagt fliser over vinyl beleg.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjon til våtsoner er felles gang og nabo.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken innredningen har glatte fronter med gripekant. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr, micro og stekeovn.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken.

Ventiler i yttervegger.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav

til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

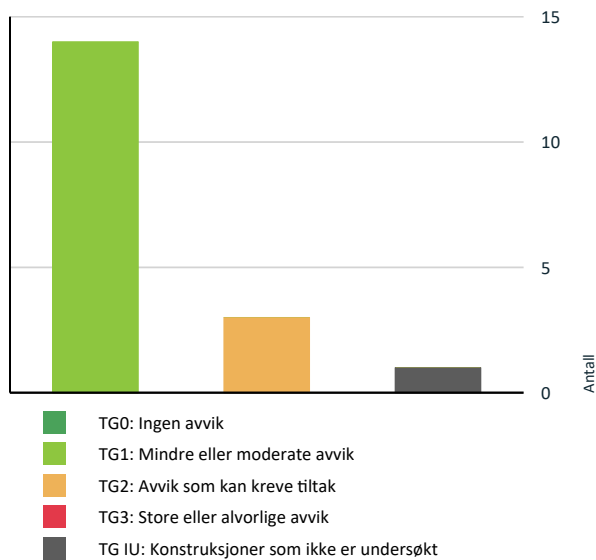
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunal informasjon som tegninger og ferdigattest er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1.Etasje > Bad 8.3m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad 8.3m2 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



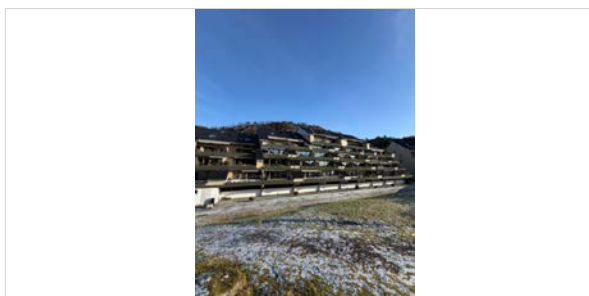
Våtrom > 1.Etasje > Bad 8.3m2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1987

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass som er alu kledd utvendig.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med alu kledning utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkongdør er datert 2011.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 10.6m2



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte betong.

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke, kontrollert med laser.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



VÅTROM

1. ETASJE > BAD 8.3M2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Malt betong himling.

1. ETASJE > BAD 8.3M2

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.5cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

1. ETASJE > BAD 8.3M2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er i tidligere egenerklæring opplyst om at det er lagt fliser over vinyl belegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran/gulvbelegg varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.



1. ETASJE > BAD 8.3M2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD 8.3M2

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD 8.3M2

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjon til våtsoner er felles gang og nabo.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 30.8M2

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken innredningen har glatte fronter med gripekant. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr, micro og stekeovn.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 30.8M2

1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken. Ventilert i yttervegger.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er 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.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

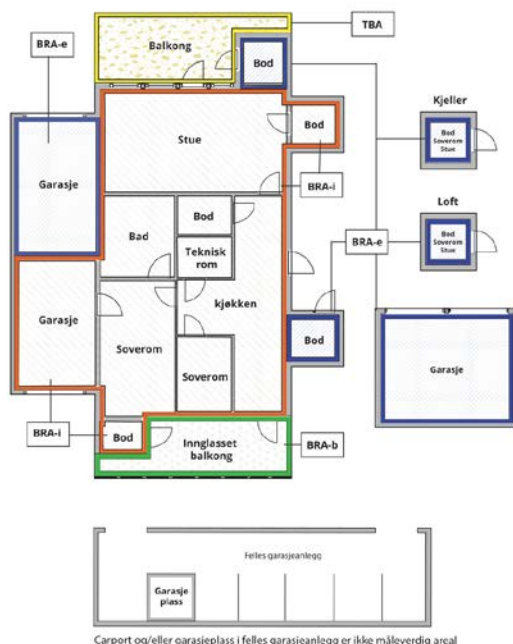
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	62	2		64	11
SUM	62	2			11
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang - 5.8m ² , stue/kjøkken - 30.8m ² , bad 8.3m ² , bod - 4.8m ² , soverom - 10.8m ²	Bod på balkong - 2m ²	

Kommentar

1.Etasje H0105
Entré/gang - 5.8m²
Stue/kjøkken - 30.8m²
Bad 8.3m²
Bod - 4.8m²
Soverom - 10.8m²
Bod på balkong - 2m²

Balkong 10.6m²

Leiligheten disponerer en gitterbod oppmålt til 6.6m²
Fast garasjeplass.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunal informasjon som tegninger og ferdigattest er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Joakim Christer Jørgensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	27	138		0	25833.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Klauvsteinen 103

Hjemmelshaver

Borettslaget Vestlien Terrasse

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
941668011		Vestbo Bbl	Jørgensen Joakim Christer

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Klauvsteinen 103 ligger i et etablert boligområde i Fyllingsdalen, i den sørøstlige delen av dalen med nærhet til både Løvstakken og friområdene rundt Ortuvannet. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og har interne adkomstveier med begrenset gjennomgangstrafikk. Det er kort vei til dagligvarebutikker, skoler og barnehager i nærområdet, samt til Oasen senterområde som fungerer som lokalt knutepunkt for handel og service. Bybanen gjennom Fyllingsdalen gir effektiv forbindelse til Bergen sentrum og øvrige bydeler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.02.2026	Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Joakim Christer Jørgensen

Boligen

Klauvsteinen 103
5146 FYLLINGSDALEN

4601-27/138/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: B.E.A

Beskrivelse av arbeidet: Byttet lys og monterte stikk.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Husordensregeler

Innhold [skjul](#)

1. Plikter og ansvar
- 2: Alminnelige ordensregler:
3. Ro og orden:
4. Garasjeanlegget, kjøring og parkering:
5. Heiser:
6. Boss:
7. Bad, WC og rørledninger:
8. Avtrekksvifte og lufteventiler:
9. Dyrehold:
10. Bilvask:
11. Fryser i bodene:
12. Varmepumper:
13. Planter i altankasse:
14. Terrassen:
15. Uteplasser ved inngangspartiene:
16. Kameraovervåking av garasje, boss hus, og porttelefon med kamera
17. Tilgang til leiligheter i borettslaget.
18. Meldinger og henvendelser:

Oppdatert av styret Januar 2021

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret eller generalforsamlingen i laget.

1. Plikter og ansvar

Borettslagets vedtekter inneholder bestemmelser om andelseiernes plikter og ansvar, blant annet om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold. Disse skal til enhver tid overholdes.

Bruksoverlating (framleie) kan skje ihht nye lover/regler som beskrevet i vedtektene og godkjent på årsmøtet den 26/08-2020. Viktig å melde fra til styret.

2: Alminnelige ordensregler:

Det er et krav at boligen skal brukes slik at andre ikke sjeneres.

Det er ikke tillatt å riste tøy og tepper ut gjennom vinduer, fra terrassen eller fra balkongene på framsiden.

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

Oppbevare sykler, leker, kjelker etc. utenfor inngangene er ikke tillatt da dette er å betrakte som rømningsvei. Sørg for at dørene til garasjeanlegget, gang i 1. etasje og boder holdes låst.

3. Ro og orden:

Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl 22:00 – 07:00 Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl 08:00 – kl 21:00 mandag – fredag og lørdager fra kl 09:00 – kl 18:00. Søndag skal det ikke være ovennevnte aktiviteter. Bruk av vaskemaskin, tørketrommel og annet utstyr som lager støy, må ikke skje mellom kl 22:00 – kl 07:00.

4. Garasjeanlegget, kjøring og parkering:

Kjøring i boområdet skal bare skje i henhold til skilting–

Kjøring i garasjen har en fartsgrense på max 15 km/time.

Det er kun tillatt å parkere på anviste plasser i garasjeanlegget.

Det finnes oppmerkete gjesteparkeringsplasser ved blokk 1 og ved bosshuset.

Kontakt styret dersom du anskaffer deg elbil. Strømnettet i garasjeanlegget er felles, og tilkoblinger for lading av elbiler skal gjøres av autorisert personell. Andelseier må selv betale for installasjonen og strømforbruket samt sørge for at en har et dokument som tilsier at installasjonen er autorisert utført.

Det er strengt forbudt å oppbevare og bruke brannfarlig materiell i garasjeanlegget.

Det er ulovlig å utføre bilreparasjoner og andre former for reparasjoner som medfører bruk av brannfarlige væsker, som kan medføre brann

5. Heiser:

Det er ikke lov til å bruke eller oppholde seg i heisene unødig. Barn under 7 år skal ha følge med en voksen i heisen.

6. Boss:

I bosshuset må det opprettholdes god orden. Alt boss som legges i beholderne må være forsvarlig pakket. Kast kun husholdningsavfall i boss komprimatoren i bosshuset.

Papir- og plastemballasje legges på tilvist område og vaktmester vil kaste papiret/plasten i komprimatoren.

Bosshuset skal kun benyttes til privat husholdningsavfall fra beboerne. Det er strengt forbudt å kaste møbler, sykler, malingsbøtter, elektronikk etc. Beboerne er selv ansvarlig for å levere denne type avfall til gjenvinningsstasjon eller forhandler.

Bosshuset er video overvåket og for den som kaster avfall som ikke skal kastes i bosshuset, må en betale for at vaktmester eller andre kjører dette bort. Min. kr. 1000,- avhengig av hva som kastes.

Glass og metallbokser kastes i egne containere på utsiden av bosshuset.

7. Bad, WC og rørledninger:

Alle rom må være såpass oppvarmet at vannet i rørledningene ikke fryser. Det er kun tillatt å kaste toalettpapir i toalettet. Andre uvedkommende ting kan forårsake tette rør. Tette avløpsrør som skyldes kast av annet enn toalettpapir vil kostnadene med reparasjoner bli belastet den enkelte beboer. Kontroller at det er fri tilgang for vann til sluk på badet.

Jmf Vedtektene punkt 5 Vedlikehold.

Se også «Vedlikehold av bustad og eiendom» på vår heimeside.

8. Avtrekksvifte og lufteventiler:

For at ventilasjonsanlegget skal virke optimalt, må avtrekksviften stå på og lufteventiler på vegg og over vinduene stå åpne. Dette sikrer utskiftning av luften og gir best innemiljø.

Jmf Vedtektene punkt 5 Vedlikehold.

Se også «Vedlikehold av bustad og eiendom» på vår heimeside.

9. Dyrehold:

Den enkelte beboer kan selv bestemme om den ønsker å ha husdyr i sin bolig. Husdyr skal ikke være til sjenanse for naboene. Det er absolutt båndtvang for hunder i boområdet og eier er ansvarlig for å fjerne ekskrementer.

10. Bilvask:

Vask av biler, sykler, etc kan utføres i vaskeområdet ved bosshuset.

11. Fryser i bodene:

Det ble på årsmøtet vedtatt at en kan ha fryser i sin innebod med de forutsetninger som vedtektene tilsier.

12. Varmepumper:

Det er forbud mot å montere varmepumper i borettslaget, ettersom varmepumper medfører støy og vibrasjoner og er til sjenanse for naboer.

13. Planter i altankasse:

Jmf Vedtektene punkt 5 Vedlikehold.

Se også «Vedlikehold av bustad og eiendom» på vår heimeside.

14. Terrassen:

Kun elektrisk- eller gassgrill skal benyttes dersom du griller på terrassen. Mating av fugler er ikke tillatt.

Når du flagger, bruk kun standard balkongflagg. Selvlagde flagg og store vimpler er ikke tillatt.

Det er strengt forbudt å skyte opp fyrverkeri fra terrassen.

15. Uteplasser ved inngangspartiene:

Ønsker du å etablere uteplass utenfor eget inngangsparti, må dette ikke være til sjenanse for noen. Avtales med skriftlig søknad til styret. Uteplassen tilhører borettslaget.

Det skal ikke være en oppsamlingsplass for sykler, leker eller annet.

16. Kameraovervåking av garasje, boss hus, og porttelefon med kamera

Innenfor datatilsynets bestemmelser har borettslaget installert kameraovervåking av garasje og boss hus. Likeledes kan porttelefonsystem med kamera benyttes.

17. Tilgang til leiligheter i borettslaget.

Ihht boligbyggerloven, har ikke borettslaget tilgang til å gå inn i leiligheter uten at eier har gitt tillatelse til dette eller at eier selv er til stede.

Så fra 2021 vil ingen ta seg inn i din leilighet med mindre du gir klar (helst skriftlig) tilbakemelding til vaktmester om tilgang om du selv ikke har anledning å være til stede.

Denne endringen vil også kreve noe fra deg som beboer. Du må være tilgjengelig og bidra med at planmessig vedlikehold kan gjennomføres. Enten med at du selv er til stede eller gir vaktmester fullmakt til å gå inn i din leilighet. Dersom vedlikeholdet ikke lar seg gjennomføre pga ikke tilgang til leiligheten, kan det gi økonomiske konsekvenser.

18. Meldinger og henvendelser:

Alle saker som ønskes behandlet av borettslagets styre må leveres skriftlig til styret. Mail adresse: styret@vestlienterrasse.no

Meldinger fra borettslagets styre eller Vestbo til andelseiere/beboere skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

Vennligst logg deg inn på vår hjemmeside www.vestlienterrasse.no da det aller meste av informasjon vil legges her.

- **Oversetelse:**

Velg
språkafrikaansalbanskamhariskarabiskarmenskaserbajdsjanskaskiskbengalibosniskbulgarskburmesiskcebua
nochichewadanskengelskesperantoestiskfarsifinskfranskfrisiskgalisiskgeorgiskgreskgujaratihausahawaiiskheb
raiskhindihmonghiviterussiskigboindonesiskirskislandskitalienskjapanskjavanesisjkjiddiskjorubakannadakasakhi
skkatalanskkhmerkinesisk (forenklet)kinesisk (tradisjonell)kirgisiskkoreanskorsikanskkreol
(Haiti)kroatiskkurdisk
(kurmanji)laotisklatinlatvisklitauiskluxembourgskmadagassiskmakedonskmalayalamalayiskmaltesiskmaorim
arathimongolsknederlandsknepalskpashtopolskportugisiskpunjabirumenskrussisksamoanskserbiskshonasindh
isingalesiskskotsk
gælisksllovakiskslovensksomalisotherspansksundanesisksvenskswahilitadsjikisktagalogtamilteleguthaitsekkisk
yrkisktyrkiskukrainskungarskurduusbekiskvietnamesiskwalisisckxhosazulu

Drevet av  **Oversetter**

- **Velkommen til Vestlien Terrasse**

Nettsidene inneholder informasjon om borettslaget.

Beboere må registrere seg for å få full tilgang til informasjon og dokumenter som er tilgjengelig.

Ta kontakt med styret dersom du har spørsmål eller forslag til forbedringer.

- **Innlogging status**

Brukernavn eller E-post

Passord

[Glemt?](#) [Registrer](#)

- **Siste innlegg**

- [Gjesteparkering Vestlien Terrasse](#)2022-09-08
- [Ny parkeringsordning for gjesteparkering](#) 2022-08-25
- [Innkalling til beboermøte i forbindelse med innføring av ny parkeringsordning som trer i kraft fra 15. september 2022](#) 2022-08-18
- [Gjesteparkering Vestlien Terrasse](#)2022-07-28
- [Referat Styremøte 19. April](#) 2022-05-09

- **Status for fellesrom**

»

September 2022

MA	TI	ON	TO	FR	LØ	SØ
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		

- Tilgjengelig

- Reservert

- Avventer behandling

[Reserver fellesrommet her](#)

- **Epost abonnering**

Skriv inn epost adressen din for å få oppdatering når det legges ut nye innlegg
Email*

Vedtekter

for Borettslaget Vestlien Terrasse org nr: 941 668 011

tilknyttet

Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling 17. november 1986.

Sist endret på ordinær generalforsamling den 26. august 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Vestlien Terrasse er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner et hundre (kr 100,-).

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

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

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

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierene 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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. 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 i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett 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.

(6) Borettslaget har et felleslokale, mellom blokk I og II, som er mulig å leie for beboerne. Styret fastsetter regler for utleie, samt utleiepris. Inntekter fra utleie benyttes til vedlikehold og oppgradering av felleslokalet.

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 andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. . Leiligheten skal til enhver tid ha tilstrekkelig luft utbygging i alle rom til å unngå skader, egen eller andre leilighet

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

(4) Andelseierne har selv vedlikeholds- og utskiftningsansvar for ettermonterte takvinduer. Slik ettermontering krever styrets godkjenning.

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

(6) Andelseieren skal sørge for at planter i terrassekasse ikke har en høyde på mer enn 80 cm og at de ikke henger utover terrassekassen. Dersom dette ikke overholdes kan styret få fjernet planten(e) på andelseiers regning.

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

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

(9) 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.

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

(11) Det er forbudt å installere annet enn systemlås i ytterdøren.

(12) Dersom noen ønsker fryser i bod (eller annet elektrisk utstyr), skal det utføres av autorisert bedrift og monteres fast tilkoblingspunkt med kabel til den enkeltes bolig sin sikring og strømmåler.

(13) Andelseier har rett til å sette opp ladepunkt på sin parkeringsplass så lenge andelseier disponerer fast parkeringsplass.

Dersom ein andelseier ikke har fast parkeringsplass har rett til å sette opp ladepunkt der styret tilviser plass. Andelseier må innhente samtykke fra styret. Styret kan nekte samtykke, men berre dersom det er saklig grunn for det. Saklig grunn kan bla være at strøm nettet må oppgraderes.

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

(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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 besluttes 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.

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

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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Protokollen skal godkjennes og signeres av styret og legges ut på heimesiden til borettslaget

(4) Styre skal drifte og vedlikeholde nettside som skal inneholde:

- Informasjon om borettslaget
- Informasjon om fasilitet og tjenester som er i borettslaget
- Være informasjons kanaler til beboer.

(5) Styre skal utarbeide regler for ladepunkt, minimum følgende punkt:

- Krav til lader
- Krav til føringsvei
- Krav til utførelse
- krav til plassering av vern

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

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

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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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 beslutes 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.

12. Kameraovervåking

12-1 Garasje og søppelhus:

Innenfor datatilsynets bestemmelser vil styre kunne installere kameraovervåking av garasje og søppelhus.

12-2 Porttelefon med kamera:

Styre kan montere porttelefonsystem med kamera uten opptak benyttes.

12-3 Vegport:

Styre kan montere kamera uten opptak, for fjernstyring av port

Innkalling til ordinær generalforsamling for Borettslaget Vestlien Terrasse

Andelseierne i Borettslaget Vestlien Terrasse innkalles herved til ordinær generalforsamling torsdag 22.05.2025. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i møtelokalet mellom blokk 1 og 2 (styrerrommet).

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Endring av vedtekter

- 7.1 Endring av vedtektenes punkt 2-1 (3) om kommunale eierandeler
- 7.2 Endring av vedtektenes punkt 4-2 om bruksoverlating
- 7.3 Endring av vedtektenes punkt 8-1 om styret

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

14.05.2025,

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Styret foreslår at fjorårets honorar forblir uendret og settes til til kr. 300 000,-.

5. Valg

Det skal velges styreleder og ett styremedlem, samt 2 varamedlemmer. Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Styreleder Helge Fauskanger ble valgt for 2 år i 2023 og er på valg i år.

Valgkomiteen har innstilt Magnar Solhaug som styreleder for 1 år, med med opsjon på ytterligere 1 år.

Forslag til vedtak: Magnar Solhaug velges til styreleder for 1 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Styremedlem Ingrid Osvold ble valgt for 2 år i 2023 og er på valg i år.

Valgkomiteen har innstilt May-Liss Hachvaag som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: May-Liss Hachvaag velges til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Maria Vatile og Paulina Derkowska ble valgt for 1 år i 2024 og er på valg i år.

Maria Vatile har sagt seg villig til gjenvalg, i tillegg har valgkomiteen innstilt Harald Naustdal.

Forslag til vedtak: Maria Vatile og Harald Naustdal velges som varamedlemmer for 1 år.

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har bestått av Åse Solvi, Blokk 1 og Sigrunn Tellnes i blokk 2 og Knut-Harald Kvernes i blokk 3.

Deres innstilling til ny valgkomite er som følger: Åse Solvi, Veronica Westli og Knut Harald Kvernes

Forslag til vedtak: Åse Solvi, Veronica Westli og Knut Harald Kvernes velges som valgkomite for perioden 2025/2026

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Valgkomiteen har innstilt Kjell Trengereid og Magnar Solhaug som delegater til Vestbos generalforsamling

Forslag til vedtak: Kjell Trengereid og Magnar Solhaug velges som delegater til Vestbos generalforsamling og får fullmakt til selv å utpeke sine varadelegater.

7. Endring av vedtekter

Styret ønsker å fremme forslag om endring av 3 punkter i borettslagets vedtekter. Gjeldende vedtekter med endringsforslag er vedlagt innkallingen.

Hver av endringene krever 2/3 flertall.

7.1 Endring av vedtektenes punkt 2-1 (3) om kommunale eierandeler

Kommunen eier i dag i overkant av 14 % av andelene i borettslaget. I gjeldende vedtekter er muligheten for kommunale andeler begrenset oppad til 10 %.

I det styret anser dagens løsning som ønskelig å vedholde, foreslås det en endring av vedtektenes punkt 2-1 (3) slik at begrensningen økes til 15 %.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 2-1 (3) med følgende ordlyd:

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.

endres til det følgende (endringer uthevet):

*Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil **femten** prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1) **jf. § 4-3**. 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.

7.2 Endring av vedtektenes punkt 4-2 om bruksoverlating

Borettslagslovens regler om bruksoverlating er ufravikelige. Styret ønsker imidlertid å omformulere dagens ordlyd i vedtektenes fremstilling, i håp om at reglene skal fremstå mer lettfattelige for leseren. Endringen medfører ingen realitetsforskjell.

Hovedpoenget er å tydeliggjøre hvilke unntak som gir andelseier en "automatisk" rett til fremleie, samt å differensiere mellom krav til "samtykke" og "godkjenning" fra styret. Sistnevnte kan kun nektes dersom "brukerens forhold gir saklig grunn til det" (meget høy terskel).

I vedlagte vedtekter er dagens ordlyd uthevet i rødt, mens endringsforslaget følger under i grønt.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 4-2 med følgende ordlyd:

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

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

- 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 islike 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 ellerslektning 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 andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 dager i løpet av året.

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

endres til det følgende:

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre.

Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom

andelseier selv bor i boligen og kun deler av den skal overlates til andre.

Samtykke eller godkjenning kreves heller ikke dersom bruksoverlatingen ikke overstiger 30 døgn årlig.

(2) Bruksoverlating som krever styrets godkjenning:

- *Bruksoverlating av hele boligen i tre år dersom andelseieren har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Bokravet kan også oppfylles av andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.*
- *Bruksoverlating av hele boligen til juridisk person som etter loven har rett til å erverve andel i borettslaget (stat, fylkeskommune, kommune mv.)*
- *Midlertidig bruksoverlating av hele boligen som følge av andelseiers fravær pga. arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.*
- *Bruksoverlating av hele boligen hvor minst én av brukerne er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.*
- *Bruksoverlating som til noen som har krav på bruksrett etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.*

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller brukeren ikke kan bli 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) Bruksoverlating utover det som følger av reglene over må omsøkes og krever styrets samtykke. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

7.3 Endring av vedtektenes punkt 8-1 om styret

Vestbo vedtok på sin generalforsamling i 2024, å ikke lenger oppnevne styremedlemmer i styrene til tilknyttede lag. Underpunkt (5) foreslås derfor fjernet.

I tillegg ønsker styret, i underpunkt (6) å innta en anmodning om at styrets medlemmer bør være tilknyttet borettslaget som andelseiere.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 8-2 med følgende ordlyd:

(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.

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

Endres til det følgende (endring uthevet):

(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.

(4) Styremedlemmer bør være eier av bolig i Vestlien Terrasse.

Årsberetning for styret fra mai 2024 – til mai 2025 i Borettslaget Vestlien Terrasse.

Virksomhetens art og lokalisering.

Borettslaget Vestlien Terrasse er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Selskapet ligger i Bergen Kommune og har adresse: Klauvsteinen 89, 5146 Fyllingsdalen.

Oversikt over utvikling, resultater og foretakets stilling.

Styret har valgt å ikke øke husleien i 2024 og 2025. Det har vært et uttalt mål fra styret å få til en god og sunn økonomisk drift som skjermer beboerne for økte felleskostnader. Det har vi klart og vi har i dag en sunn økonomi med tilstrekkelig god likviditet til å drive borettslaget.

Det enkleste er å bruke penger til alt og ingenting. Dagens styret har derimot valgt å prioritere det som har vært nødvendig, og gjennomført investeringer i tråd med dette. Vi har derfor ikke noe etterslep på vedlikehold av borettslaget fremover og uteområdet ser i det store og hele ryddig og representativt ut. Dermed har vi klart å skjerme beboerne for økte felleskostnader, samtidig som vi ikke har forringet verdiene av vår felles bygningsmasse og anlegg.

I tillegg har vi reforhandlet flere avtaler som har medført lavere kostnader for både borettslaget og for beboerne gjennom lavere felleskostnader. De nye avtalene gir den enkelte beboer besparelser på flere tusen kroner i avtalenes levetid. Vi har også valgt å gå i dialog med en ny tilbyder av Elbil-lading i garasjen. Avtalen forventes å bli inngått i mai, og vil både kunne gi lavere total kostnad og potensielt gi inntekt til borettslaget. Vi vil komme nærmere tilbake til dette når avtalen er inngått.

Styret mener at boet og anlegget fremstår i god stand og at det er gode forutsetninger for å fortsette den gode utviklingen også i neste styreperiode. Det er i tillegg forventet og signalisert fra Norges bank at styringsrenten skal ned, noe som vil bidra positivt til felleskostnadene og inntektene til borettslaget fremover. Det er godt grunnlag for videre drift.

Styrets arbeid:

Fra mai 2024 og til mai 2025 har styret avholdt 11 styremøter som er referatført og noen ad-hoc arbeidsmøter som ikke er referatført. Ad-hoc møtene har hatt til hensikt å få unna noen oppfølgingspunkter og gjøremål som har vært tillagt styret.

Styret har i perioden hatt beboermøter i forkant av styremøtene. Vi takker de beboerne som har kommet og gitt innspill til utvikling og drift av borettslaget. Styret har satt stor pris på dette engasjementet og flere av forslagene har blitt gjennomført.

Styret har i flere saker lidd under at det ikke er et historisk arkiv på blant annet avtaler som er inngått på arbeid som har vært utført i borettslaget. Dette har potensielt kostet borettslaget dyrt. Det er også liten til ingen dokumentasjon på styrets enkelt avgjørelser, knyttet til forhold tatt opp av enkelt beboere. Sikring av dokumentasjon er en usedvanlig viktig del av styrets arbeid. Dette sikrer god styring og mulighet for å reklamere på mangelfullt arbeid i ettertid. Det sikrer også grunnlag for like avgjørelser i like enkelt saker. Likhetsprinsippet er et viktig prinsipp ved styringen av et borettslag.

Styret har derfor de to siste årene digitalisert alt vårt styrearbeid i Vestbo sin portal. Dermed er både avtaler, ulike dokumenter og enkeltavgjørelser foretatt av styret, dokumentert og gjenfinnbart for fremtidige styrer. Praksisen med å bruke portalen er nå godt etablert. Dette medfører at alle styremøter nå blir organisert, innkalt til, gjennomført og referatført i sin helhet, i portalen. Dette arbeide må uten unntak videreføres også for fremtidige styrer.

Det kan, i denne forbindelse nevnes at styret er i gang med utarbeidelse av en styreinstruks, med den hensikt å gi veiledning til fremtidige styrer, slik at plikter og arbeidsmåter enklere blir ivaretatt på en måte som sikrer overensstemmelse med gjeldende lovkrav og god forvaltningsskikk.

I tillegg har styret i perioden mai 2024 til mai 2025 bla. jobbet med følgende saker:

1. Vi har anskaffet ny internett og tv-leverandør. Avtalen ble til slutt inngått med Bergenfiber/altibox. Avtalen gir store besparelser for beboeren i avtalens levetid.
2. Vi har vært i kontakt med flere og er nå i slutfasen om å inngå ny avtale med leverandør av ladeanlegget i garasjen. Også her forventer vi at beboere og borettslaget vil komme gunstigere ut i en ny avtale. Vi legger også opp til andre avskrivningsperioder for å unngå at vi i fremtiden i realiteten blir innlåst av ny leverandør.
3. Vi har tilpasset avtalen om rengjøring av fellesarealer. Dette har gitt noen besparelser for borettslaget og arealene fremstår akkurat like pene og rene som tidligere.
4. Vi har hatt flere omfattende forsikringssaker knyttet til vannintrengning, hvor vi har fått avslag fra forsikringsleverandøren vår. Det neste styret bør starte arbeidet med å se på en ny forsikringsavtale for borettslaget.
5. Vi har hatt et brann tilfelle, i en leilighet i år. Brannen startet i avtrekksviften, over kjøkken platen, men ble raskt slukket av beboer. Det er viktig at en ved jevne mellomrom rengjør filterne i avtrekksviften for å unngå fettansamlinger som kan ta fyr.
6. Det har i denne perioden også vært noe etterarbeid etter Vestvind sin konkurs. Konkursen har skapt utfordringer for oss opp mot underleverandører og ansvar på mangelfullt arbeid.
7. Vi har gjennomført vedlikehold i henhold til avtalen med Nordan/rackit på ytterdører, vinduer og alarmanlegget. Dette har også omfattet justering av dører og innstallering av manglende feielister.
8. Vi har oppfylt brannforskriftene og forebyggingstiltak gjennom samarbeidet med Norsk brannvern som har gjennomført befaringsbesøk av brannslukningsapparater, som har supplert ved mangler, og sjekket plassering av røykvarslere i alle leiligheter og fellesarealer.
9. Vi har vært i «konfliktråd» med vår nabo (Ravnefjellet). I etterkant har det vært mye kontakt mellom styreformennene og vi har nå en god samarbeidsrelasjon og dialog som det kan bygges videre på fremover.
10. Vi har kommet til enighet etter årelang motvilje fra noen beboere hos Ravnefjellet vel, om at de setter opp gjerde mot vår eiendom (gjelder 3-4 boliger), fjerner plantet tuia hekk på vår eiendom (gjelder en bolig) og slutter å bruke borettslagets eiendom som «sin egen hage» (gjelder flere boliger).
11. Vi har gjort ny vurdering på om vi burde skifte noen av gavlveggene. Per nå er tiltakene vi satt inn i 2024 mer en tilstrekkelig til at vi fortsatt avventer skiftet. Det er ingen bevegelser eller skader i ytterveggene som medfører risiko for oss. Fremtidige styrer må følge med på hvordan dette utvikler seg og skifte disse ved behov.

12. Vi har utbedret flere leiligheter i blokk 3 som har manglet ventiler og dermed har hatt for liten lufting.
13. Vi har avviklet pilotprosjekt som hadde til hensikt å hindre varmelekkasje for leiligheter i 1 etg. Vi oppnådde ikke den effekten vi hadde håpet. Vi har nå til test en varmepumpeløsning i en leilighet for å se om det bedrer situasjonen i vinterperioden.
14. Vi har hatt forholdsvis mye oppfølging av heisene, spesielt i blokk 1 og blokk 3. Det er installert lys i heissjakten (påbudt), det er gjort tiltak for vanninntrenging i heisbrønn og det har vært et utall driftstanser som har blitt håndtert. Det samme gjelder garasjeporten, som det har vært mye tull med det siste året.
15. Vi har vedtatt at vi skal asfaltere hele parkeringsplassen ved blokk 1, hull i innkjøringen til garasjen, hull på baksiden av blokken og utjevning av første fartsdump nede ved bosshuset. Tilbud er innhentet å avtale forventes inngått nå i mai, med oppstart av arbeidet så raskt som mulig. Vi vurderer også å asfaltere grusvei på forsiden av blokkene, men det er ikke en prioritert oppgave, med mindre vi får en svært god pris.
16. Vi har laget ny solid mur med rekkverk i sørenden av blokk 2. Dagens kantstein mur var ødelagt og presset ut i bedet av bil påkjørsler.
17. Vi har ferdigstilt oppgraderingen av fellesrommet mellom blokk 1 og 2, for å gjøre det mer attraktivt å bruke det ved tilstelninger og møter. Vi håper flere vil ta det i bruk og leie ved behov.
18. Vi har utbedret «synkehull» på baksiden av blokk 3, og har generelt lagt ned litt ekstra for at det også rundt blokk 3 skal være like representativt som det er utenfor blokk 1 og 2. Fortsatt mener vi at blokk 3 bør ha en prioritert for videre generell utbedring på utsiden av blokken.
19. Styret har også i denne perioden hatt en relativt stor belastning knyttet til beboerhenvendelser angående gjesteparkeringsordning og de elektroniske dørlåsene. Parkeringsordningen har i det vesentlige handlet om beboere eller gjester som ønsker å få omgjort bøter. I tillegg har vi nå besluttet å innføre kontroll fri periode midt på dagen og vi vil vurdere avtalen med Vestpark. Dørlåsene er fortsatt utfordrende for mange beboere og vi har nå satt i gang ytterligere tiltak, bl.a. har vaktmester fått opplæring og vi har utrykningsstøtte gjennom Rackit om alt annet ikke fungerer.
20. Vi har supplert inn med nye busker og blomster på uteområdene, der hvor vi har sett at det har vært behov og foreslår at dette arbeidet fortsetter også fremover. Her er det viktig at hundeeiere ikke lar hundene sine tisse på plantene. Da vil de ikke klare å etablere seg og vil visne hen.
21. Styret har gjort en ekstra innsats for å få naboer til blokken, som har luftet hundene sine i vår «hage», til å slutte å lufte de hos oss. Styret estimerer at ca. 12-15 naboer har nå sluttet å lufte sine hunder oppe hos oss. Dette har allerede gitt resultater i forhold til mindre hundeavføring som ikke har blitt plukket opp.
22. Vi har opprettet en vedlikeholdsplan som viser gjøremål som må utføres i ulike uker/årstider gjennom året. Dette er en arbeidsplan for vaktmester som sikrer at vi opprettholder en godt vedlikeholdt bygningsmasse og et ryddig og fint uteanlegg som skaper trivsel for alle beboerne gjennom hele året.

Det er mere som kunne vært nevnt av smått og stort som vi har gjort gjennom styreperioden. Men vi nøyer oss med å si at på generell basis er det i et så stort borettslag som Vestlien terrasse er, alltid et relativt stort behov for vedlikehold som styret jobber kontinuerlig med sammen med vaktmester.

Det er i perioden registrert flere forhold som går på brudd på husordensreglene og vedtekter og flere saker har vært vanskelige. Styret følger opp så godt vi kan innenfor de handlingsrammene vi har, men oppfordrer beboerne til å vise hensyn til sine naboer og følge de reglene og vedtektene som gjelder for vårt borettslag.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		13 577 312	13 129 056	13 578 912	13 578 912
Andre inntekter	7	1 062 036	1 448 888	1 068 336	538 992
SUM INNEKTER		14 639 348	14 577 944	14 647 248	14 117 904
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	693 890	577 591	776 160	810 880
Styrehonorar	8	300 000	300 000	300 000	300 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	168 967	154 163	174 995	246 872
Andre personalkostnader	8	8 891	11 515	7 100	7 100
Avskrivninger	2	36 769	37 151	37 151	37 151
Forretningsførsel		259 188	247 758	259 184	273 863
Kontingent BBL		49 800	49 800	49 800	49 800
Andre honorarer		45 879	54 069	35 000	45 750
Revisjon		11 750	26 875	11 750	12 250
Forsikringspremier		482 877	469 288	493 690	579 452
Energikostnader		333 858	408 647	326 000	324 000
Kommunale avgifter		2 541 303	2 373 028	2 548 234	2 734 786
Andre driftskostnader	9	1 737 338	1 655 404	1 793 872	1 345 495
Vedlikehold	10	1 577 144	3 858 270	973 521	703 000
Rehabilitering		0	237 481	20 000	0
SUM KOSTNADER		8 247 654	10 461 039	7 806 456	7 470 399
DRIFTSRESULTAT		6 391 694	4 116 905	6 840 792	6 647 505
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		83 627	31 552	0	30 000
Finanskostnader		4 742 050	4 187 510	4 668 559	4 083 000
NETTO FINANSPOSTER		-4 658 424	-4 155 958	-4 668 559	-4 053 000
ÅRSRESULTAT	1, 4	1 733 270	-39 054	2 172 233	2 594 505
Overføringer og disponeringer		1 733 270	-39 054	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Tomter	2, 3	1 107 600	1 107 600
Eiendom	2, 3	124 985 550	124 985 550
Inventar og utstyr	2	0	4 205
Biler og arbeidsmaskiner	2	123 068	155 632
Sum anleggsmidler		126 216 218	126 252 987
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		1	2 041
Vestbo i mellomregning		5 662 432	3 582 398
Andre fordringer		621 035	1 025 015
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		346 688	2 154 342
Sum omløpsmidler		6 630 156	6 763 797
SUM EIENDELER		132 846 374	133 016 784

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	16 600	16 600
Sum innskutt egenkapital		16 600	16 600
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-16 923 132	-18 656 403
Sum opptjent egenkapital		-16 923 132	-18 656 403
Sum egenkapital	4	-16 906 532	-18 639 803
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	96 562 500	99 137 500
Borettsinnskudd	6	50 811 200	50 811 200
Sum langsiktig gjeld:		147 373 700	149 948 700
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		1 057 334	349 970
Skyldig off. myndigheter		48 112	45 457
Annen kortsiktig gjeld		1 273 761	1 312 460
Sum kortsiktig gjeld		2 379 207	1 707 887
Sum gjeld:		149 752 907	151 656 587
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 846 374	133 016 784

Sted: _____, dato: _____

Helge Fauskanger
Styreleder

Stian Lindborg
Styremedlem

Knut Kvernes
Styremedlem

Ingrid Osvold
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	5 055 910	7 632 813
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	1 733 270	-39 054
Tilbakeføring av avskrivning	36 769	37 151
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-2 575 000	-2 575 000
B. Årets endring i disponible midler	-804 961	-2 576 903
C. Disponible midler	4 250 949	5 055 910
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	5 662 432	3 582 398
Kortsiktige fordringer	621 036	1 027 056
Kontanter og bankinnskudd	346 688	2 154 342
Omløpsmidler	6 630 156	6 763 797
Kortsiktig gjeld	-2 379 207	-1 707 887
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	4 250 949	5 055 910

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Dell bærbar PC Emballasjepress		Foma Høytrykkspyler	Tomt Byggningsmessi Anlegg	Overvåk.kamera	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	22 937	150 842	52 438	1 107 600	124 870 326	115 224
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	22 937	150 842	52 438	1 107 600	124 870 326	115 224
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	22 937	45 252	34 958	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	105 589	17 479	1 107 600	124 870 326	115 224
Årets avskrivninger :	4 205	15 084	17 479	0	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2021	2022	1989	1989	2010
Antatt levetid i år :	5	10	3			

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1150 Tomt	1 107 600
1100 Bygningsmessige anlegg	124 870 326
1101 Rehabilitering/påkostning	115 224
Sum	126 093 150

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	16 600	0	16 600
Annen egenkapital	-18 656 403	1 733 270	-16 923 132
Sum egenkapital 31.12.	-18 639 803	1 733 270	-16 906 532

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

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Danske Bank	Danske Bank
Formål:	Rehabilitering / Rehabilitering/vedlikeh Vedlikehold	
Lånenummer:	85802021041	Fast20277
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2022	2021
Rentesats:	5.59 %	2.725 %
Betingelser:	Fast rente 10 år 2,095 + 0,63	
Beregnet innfridd:	12.04.2062	12.04.2062
Opprinnelig lånebeløp:	103 000 000	87 000 000
Lånesaldo 01.01:	68 337 500	30 800 000
Avdrag i perioden:	1 775 000	800 000
Lånesaldo 31.12:	66 562 500	30 000 000
Saldo 5 år frem i tid:	57 687 500	26 000 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	32	634 845	20 315 040
	30	622 190	18 665 700
	20	614 513	12 290 260
	21	571 147	11 994 087
	7	563 753	3 946 271
	12	558 635	6 703 620
	12	545 838	6 550 056
	6	533 469	3 200 814
	3	507 734	1 523 202
	22	495 221	10 894 862
	1	478 586	478 586

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Selskapet har et langsiktig lån i «Danske bank» med nedbetalingsprofil på 40 år fra opptakstidspunktet 12.07.2022.

Lånet forfaller i sin helhet 14.07.2025. Lånet vil bli løpende reforhandlet basert på en løpetid på 40 fra opprinnelig opptakstidspunkt.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	96 562 500	99 137 500
2250 Borettsinnskudd	50 811 200	50 811 200
Sum	147 373 700	149 948 700

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3615 Dugnad	69 720	69 720
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	992 016	914 328
3685 Diverse inntekter fri	300	464 840
Sum	1 062 036	1 448 888

konto 3685 strøm fryser bod

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	621 572	627 924
5020 Feriepenger	78 205	78 907
5360 Honorarer	0	1 000
5800 Refusjon sykepenger	-5 887	-130 240
5801 Motkonto refusjon sykelønn	16 247	119 880
5820 Grunnlag Refusjon av AGA	-16 247	-119 880
5330 Styrehonorar	300 000	300 000
5400 Arbeidsgiveravgift	131 669	118 749
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	11 027	11 126
5420 Innberetning aga pensjon	62 354	59 796
5421 Motkonto aga pensjon	-25 809	-25 460
5425 Trekk pensjon ansatte	-10 274	-10 048
5500 Annen kostnadsgodtgjørelse	8 387	2 253
5610 Andre personalforsikringer	0	6 162
5901 Gaver til ansatte	504	0
5995 Andre sosiale kostnader	0	3 100
Sum	1 171 748	1 043 268

Selskapet har hatt en heltidsansatt og noen timeansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	7 000	2 125
6330 Vaktmestertjenester	0	16 978
6360 Renhold	131 457	183 023
6362 Sjøpeltømming, container rekkehus	20 433	0
6390 Andre driftskostnader	0	51 025
6395 Sommer- og vinterkostnader	217 802	185 938
6490 Annen leiekostnad	0	118 006
6500 Verktøy	12 065	460
6550 Driftsmateriale	0	6 000
6553 Lisenskostnader	0	7 535
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	11 366	15 116
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	181 531	14 893
6790 Vakthold	2 795	4 674
6800 Kontorrekvisita	14 569	2 829
6890 Parkeringsleie/kostnader	91 686	55 406
6900 Elektronisk kommunikasjon	12 484	15 757
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 002 234	952 383
7000 Drivstoff	0	434
7090 Annen kostnad transportmidler	0	765
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	8 769	1 852
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	14 647	14 074
7720 Generalforsamling	5 500	1 500
7770 Bank og kortgebyrer	3 000	2 900
7791 Annen kostnad	0	1 733
Sum	1 737 338	1 655 404

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	525 326	1 411 962
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	189 303	449 913
6630 Vedlikehold Vestavind	0	483 543
6640 Periodisk vedlikehold	546 051	627 953
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	301 464	881 901
6695 Forsikringskadesaker	15 000	3 000
Sum	1 577 144	3 858 270

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Vestlien Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Vestlien Terrasse

Styreleder	Helge Fauskanger (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Ingrid Osvoid (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Stian Lindborg (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Knut Kvernes (sign.)	06.03.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vestlien Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen, 6. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-06 21:35:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: S8XUS-ZPXDE-CW4G6-N06WK-0YDYK-U2YA1

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Til: Styret i Vestlien Terrasse

Fra: Valgkomiteen

Dato: 04.04.2025

Valgkomiteen har bestått av Åse Solvi, Blokk 1 og Sigrunn Tellnes i blokk 2 og Knut-Harald Kvernes i blokk 3.

Valgkomiteen har hatt to møter samt kommunikasjon via telefon og e-post underveis i prosessen. I tillegg deltok alle representantene på styremøte den 22.01.2025.

Fra styret fikk valgkomiteen i mandat å finne ny styreleder og ett nytt styremedlem som begge i utgangspunktet velges for to år, samt to varamedlemmer som velges for ett år. I tillegg ba Styret valgkomiteen om å skaffe tre representanter til neste års valgkomite og en representant til Vestbo's Generalforsamling som stiller sammen med styreleder.

Komiteen har jobbet mye med å kartlegge mulige kandidater. Det har vært spesielt krevende og utfordrende å finne ny styreleder og vi var i dialog med ikke mindre enn 11 mulige kandidater. Vi har hatt som målsetting å få en jevn fordeling mellom blokkene, samt en jevn fordeling mellom kjønn og alder. Dette lyktes vi ikke helt med, for det viktigste har vært å få på plass gode kandidater som vi mener vil gjøre en utmerket jobb for fellesskapet.

Både styreleder Helge Fauskanger og styremedlem Ingrid Osvoid var på valg. Helge ønsket i utgangspunktet ikke å fortsette, så vi har funnet ny erstatter etter ham. Ingrid gav tilbakemelding via e-post om at hun gjerne tok en periode til i styret, men om det dukket opp en annen kandidat, så kunne hun gi fra seg plassen. Ingrid ble derfor ikke innstilt til gjenvalg og hun har fått tilbakemelding om dette.

Som ny styreleder har Magnar Solhaug takket ja til å gå inn i rollen i ett år, med opsjon på ytterligere ett år. Vi er utrolig glade for at Magnar er villig til å ta på seg dette vervet nok en gang. Han satt som styreleder fra 2017 til 2022 og har derfor masse erfaring og kunnskapene som trengs for å kunne gjøre en utmerket jobb. Magnar er pensjonist og har derfor mer tid til rådighet på dagtid.

Som nytt styremedlem har vi fått May-Liss Hachvaag. May-Liss har bodd lenge i borettslaget. Hun er en meget sprek og energisk pensjonist med en enorm arbeidskapasitet. Hun og mannen har bl.a. drevet et agenturfirma og hun har lang erfaring med kundebehandling. Hun er opprinnelig fra Andøya, men har bodd i Bergen siden 1974.

Når de gjelder vararepresentanter, har valgkomiteen fått ja til gjenvalg av Maria Vatile, blokk 1. Til å gå inn som andre vararepresentant, har vi fått ja fra Harald Naustdal, blokk 2.

Maria er 35 år og har en Bachelor i Grafisk design. Hun jobber i et reklamebyrå som innholdsmarkedsfører, digital designer og Art Directors. I tillegg er Maria samfunnsengasjert, noe som vises gjennom hennes frivillige arbeid i Røde kors hvor hun jobber i en hjelpetjeneste der barn under 18 år kan ta kontakt om de trenger noen å snakke med.

Harald Naustdal (som de aller fleste kjenner), har bodd i borettslaget i mange år. Han er sprek og oppegående pensjonist med et fantastisk humør og stå-på-vilje. Han er vaktmestervikar og har en del uvurderlige faste oppgaver han utfører til alles tilfredshet. Han har mye kunnskap om bygningsmassene og ulike utfordringer vi har, noe som vil være nyttig i et styret.

Vi har også fått på plass tre representanter til valgkomiteen 2026, samt en representant i tillegg til styreleder til å representere borettslaget på Vestbo's generalforsamling. Da vi ikke fikk noen fra blokk 2 til å stille, blir det derfor en fra blokk 3 og to fra blokk 1.

Valgkomiteens innstilling blir derfor:

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

1. Styreleder Helge Fauskanger, blokk 3. Valgt fram til 2025.
2. Styremedlem Ingrid Osvold, blokk 1. Valgt fram til 2025
3. Varamedlem Maria Vatile, blokk 1.
4. Varamedlem Weronica Paulina Derkowska, blokk 2. (Flyttet den 01. april i år.)

Valgkomiteens innstilling til nytt styre:

1. Styreleder Magnar Solhaug, blokk 2. Velges for ett år med opsjon på ytterligere ett år.
2. Styremedlem Stian Lindborg, blokk 2 – Valgt fram til 2026.
3. Styremedlem Knut Egil Kvernes, blokk 3 – Valgt fram til 2026.
4. Styremedlem May-Liss Hachvaag, blokk 2 – Velges for to år fram til 2027.
5. Varamedlem Marie Vatile, blokk 1 – velges for ett år.
6. Varamedlem Harald Naustdal, blokk 2 – velges for ett år.

Valgkomiteens innstilling til valgkomite for 2026:

Valgkomiteen har fått ja fra følgende kandidater:

1. Åse Solvi, blokk 1
2. Veronica Westli, blokk 1
3. Knut Harald Kvernes, blokk 3

Valgkomiteens innstilling til Vestbo sin Generalforsamling 6. juni:

Vi innstiller Kjell Trengereid, blokk 2 som representant i tillegg til styreleder Magnar Solhaug, til å representere borettslaget på Vestbo's generalforsamling.

Vedtekter

For
Borettslaget Vestlien Terrasse

org nr.: 941 668 011

Tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 17. november 1986. **Sist endret på ordinær generalforsamling den 22. mai 2025.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Vestlien Terrasse er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner et hundre (kr 100,-).

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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 **femten** prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1) **jf. § 4-3**. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierene 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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. 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 i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett 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.

(6) Borettslaget har et felleslokale, mellom blokk I og II, som er mulig å leie for beboerne. Styret fastsetter regler for utleie, samt utleiepris. Inntekter fra utleie benyttes til vedlikehold og oppgradering av felleslokalet.

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 andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre.

Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og kun deler av den skal overlates til andre.

Samtykke eller godkjenning kreves heller ikke dersom bruksoverlatingen ikke overstiger 30 døgn årlig.

(2) Bruksoverlating som krever styrets godkjenning:

- Bruksoverlating av hele boligen i tre år dersom andelseieren har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Bokravet kan også oppfylles av andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Bruksoverlating av hele boligen til juridisk person som etter loven har rett til å erverve andel i borettslaget (stat, fylkeskommune, kommune mv.)
- Midlertidig bruksoverlating av hele boligen som følge av andelseiers fravær pga. arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Bruksoverlating av hele boligen hvor minst én av brukerne er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Bruksoverlating som til noen som har krav på bruksrett etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller brukeren ikke kan bli 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) Bruksoverlating utover det som følger av reglene over må omsøkes og krever styrets samtykke. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. . Leiligheten skal til enhver tid ha tilstrekkelig luft utbygging i alle rom til å unngå skader, egen eller andre leilighet

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og

himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

(4) Andelseierne har selv vedlikeholds- og utskiftningsansvar for ettermonterte takvinduer. Slik ettermontering krever styrets godkjenning.

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

(6) Andelseieren skal sørge for at planter i terrassekasse ikke har en høyde på mer enn 80 cm og at de ikke henger utover terrassekassen. Dersom dette ikke overholdes kan styret få fjernet planten(e) på andelseiers regning.

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

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

(9) 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.

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

(11) Det er forbudt å installere annet enn systemlås i ytterdøren.

(12) Dersom noen ønsker fryser i bod (eller annet elektrisk utstyr), skal det utføres av autorisert bedrift og monteres fast tilkoblingspunkt med kabel til den enkeltes bolig sin sikring og strømmåler.

(13) Andelseier har rett til å sette opp ladepunkt på sin parkeringsplass så lenge andelseier disponerer fast parkeringsplass.

Dersom ein andelseier ikke har fast parkeringsplass har rett til å sette opp ladepunkt der styret tilviser plass. Andelseier må innhente samtykke fra styret. Styret kan nekte samtykke, men berre dersom det er saklig grunn for det. Saklig grunn kan bla være at strøm nettet må oppgraderes.

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

(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 følge 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.

~~(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.~~

(4) Styremedlemmer bør være eier av bolig i Vestlien Terrasse.

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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Protokollen skal godkjennes og signeres av styret og legges ut på heimesiden til borettslaget

(6) Styre skal drifte og vedlikeholde nettside som skal inneholde:

- Informasjon om borettslaget
- Informasjon om fasilitet og tjenester som er i borettslaget
- Være informasjons kanaler til beboer.

(5) Styre skal utarbeide regler for ladepunkt, minimum følgende punkt:

- Krav til lader
- Krav til føringsvei
- Krav til utførelse
- krav til plassering av vern

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

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

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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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 besluttet 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.

12. Kameraovervåking

12-1 Garasje og søppelhus:

Innenfor datatilsynets bestemmelser vil styre kunne installere kameraovervåking av garasje og søppelhus.

12-2 Porttelefon med kamera:

Styre kan montere porttelefonsystem med kamera uten opptak benyttes.

12-3 Vegport:

Styre kan montere kamera uten opptak, for fjernstyring av port.

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)
_____ (adresse)

leilighet nr. _____

gir herved _____ (navn)

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

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

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

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted _____ Dato _____

signatur

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Vestlien Terrasse torsdag 22.05.2025 kl. 18:00 - møtelokalet mellom blokk 1 og 2 (styrerrommet).

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

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

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 31

Antall fremlagte fullmakter: 1

Hvilket utgjorde 32 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Jonas Vik ble foreslått som møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Jonas Vik ble valgt ved akklamasjon

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt:

Knut Egil Kvernes ble valgt som referent.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Åse Solvi ble valgt ved akklamasjon.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt:

Stian Lindborg

Ingrid Osvold

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Styret foreslår at fjorårets honorar forblir uendret og settes til til kr. 300 000,-.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 300 000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Styreleder Helge Fauskanger ble valgt for 2 år i 2023 og er på valg i år.

Valgkomiteen har innstilt Magnar Solhaug som styreleder for 1 år, med med opsjon på ytterligere 1 år.

Vedtak:

Som styreleder for 1 år med opsjon for ytterligere 1 år ble følgende valgt:

Magnar Solhaug innstilt ved akklamasjon

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Styremedlem Ingrid Osvold ble valgt for 2 år i 2023 og er på valg i år.

Valgkomiteen har innstilt May-Liss Hachvaag som styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:
May-Liss Hachvaag ble valgt ved akklamasjon

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Maria Vatile og Paulina Derkowska ble valgt for 1 år i 2024 og er på valg i år.

Maria Vatile har sagt seg villig til gjenvalg, i tillegg har valgkomiteen innstilt Harald Naustdal.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:
Maria Vatile ble innstilt ved akklamasjon

Harald Naustdal ble innstilt ved akklamasjon

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Magnar Solhaug styreleder valgt for 1 år i 2025

May-Liss Hachvaag styremedlem valgt for 2 år i 2025

Stian Lindborg styremedlem valgt for 2 år i 2024

Knut Egil Kvernes styremedlem valgt for 2 år i 2024

Maria Vatile varamedlem valgt for 1 år i 2025

Harald Naustdal varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har bestått av Åse Solvi, Blokk 1 og Sigrunn Tellnes i blokk 2 og Knut-Harald Kvernes i blokk 3.

Deres innstilling til ny valgkomite er som følger: Åse Solvi, Veronica Westli og Knut Harald Kvernes

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Åse Solvi, Veronica Westli og Knut Harald Kvernes valgt for 1 år

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Valgkomiteen har innstilt Kjell Trengereid og Magnar Solhaug som delegater til Vestbos generalforsamling

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:
Magnar Solhaug

Kjell Trengreid

7. Endring av vedtekter

7.1 Endring av vedtektenes punkt 2-1 (3) om kommunale eierandeler

Kommunen eier i dag i overkant av 14 % av andelene i borettslaget. I gjeldende vedtekter er muligheten for kommunale andeler begrenset oppad til 10 %.

I det styret anser dagens løsning som ønskelig å vedholde, foreslås det en endring av vedtektenes punkt 2-1 (3) slik at begrensningen økes til 15 %.

Vedtak:

Forslaget om endring i vedtektene ble forkastet med

27 stemmer mot 5 stemmer

7.2 Endring av vedtektenes punkt 4-2 om bruksoverlating

Borettslagslovens regler om bruksoverlating er ufravikelige. Styret ønsker imidlertid å omformulere dagens ordlyd i vedtektenes fremstilling, i håp om at reglene skal fremstå mer lettfattelige for leseren. Endringen medfører ingen realitetsforskjell.

Hovedpoenget er å tydeliggjøre hvilke unntak som gir andelseier en "automatisk" rett til fremleie, samt å differensiere mellom krav til "samtykke" og "godkjenning" fra styret. Sistnevnte kan kun nektes dersom "brukerens forhold gir saklig grunn til det" (meget høy terskel).

I vedlagte vedtekter er dagens ordlyd uthevet i rødt, mens endringsforslaget følger under i grønt.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med

25 stemmer for

1 blank stemme

5 stemmer mot

Vedtektenes punkt 4-2 med følgende ordlyd:

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

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

- 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 islike 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 ellerslektning 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 andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30

døgn i løpet av året.

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

endres til det følgende:

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre.

Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og kun deler av den skal overlates til andre.

Samtykke eller godkjenning kreves heller ikke dersom bruksoverlatingen ikke overstiger 30 døgn årlig.

(2) Bruksoverlating som krever styrets godkjenning:

- Bruksoverlating av hele boligen i tre år dersom andelseieren har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Bokravet kan også oppfylles av andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Bruksoverlating av hele boligen til juridisk person som etter loven har rett til å erverve andel i borettslaget (stat, fylkeskommune, kommune mv.)
- Midlertidig bruksoverlating av hele boligen som følge av andelseiers fravær pga. arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Bruksoverlating av hele boligen hvor minst én av brukerne er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Bruksoverlating som til noen som har krav på bruksrett etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller brukeren ikke kan bli 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) Bruksoverlating utover det som følger av reglene over må omsøkes og krever styrets samtykke. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

7.3 Endring av vedtektenes punkt 8-1 om styret

Vestbo vedtok på sin generalforsamling i 2024, å ikke lenger oppnevne styremedlemmer i styrene til tilknyttede lag. Underpunkt (5) foreslås derfor fjernet.

I tillegg ønsker styret, i underpunkt (6) å innta en anmodning om at styrets medlemmer bør være tilknyttet borettslaget som andelseiere.

Rettelser:

punktet som er til behandling er 8-1, ikke 8-2. I tillegg er det feil at underpunkt (5) skal fjernes og at det skal legges til et underpunkt (6). Det riktige er at underpunkt (4) skal endres slik at bestemmelsen om at "Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem" skal *byttes ut* med at "Styremedlemmer bør være eier av bolig i Vestlien Terrasse".

Det ble videre påpekt at punkt 8-1 (1) ble endret på generalforsamling i 2024 til følgende ordlyd: "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer,"

Vedtak:

Forslaget ble delt i to avstemminger.

1. Fjerning av bestemmelse som gir Vestbo rett til å oppnevne et styremedlem (og medfølgende reduksjon i styrets sammensetning)

Ble vedtatt med

26 stemmer for

og 6 stemmer mot

2. Inntak av ny bestemmelse som sier at styremedlemmer bør være andelseiere

Ble vedtatt enstemmig

Vedtektenes punkt 8-1 med følgende ordlyd:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer, samt 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.

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

Endres til det følgende (endring uthevet):

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer, samt 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.

(4) Styremedlemmer bør være eier av bolig i Vestlien Terrasse.

Protokoll for Borettslaget Vestlien Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jonas Vik (sign.)	27.05.2025
Sekretær	Knut Kvernes (sign.)	27.05.2025
Protokollvitne	Åse Solvi (sign.)	27.05.2025

Nabolagsprofil

Klauvsteinen 103 - Nabolaget Melkeplassen - vurdert av 123 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Klauvsteinen Linje 19	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 6 km
Bergen Flesland	22 min

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	17 min 1.5 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	8 min 4 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	13 min 5.8 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	14 min 6.4 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	11 min 5.3 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	12 min 5.1 km

Ladepunkt for el-bil

Melkeplassen - Vestland fylkeskomm... 5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Naboskapet

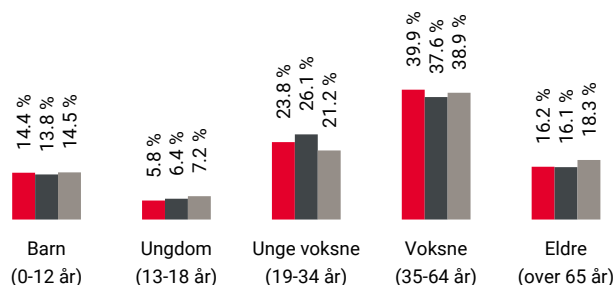
Godt vennskap 68/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Melkeplassen	1 849	955
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Litlafjellet barnehage (0-5 år) 151 barn	8 min 0.5 km
Melkeplassen barnehage (0-5 år) 28 barn	8 min 0.7 km
Damsgård Kanvas-barnehage (0-6 år) 93 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Melkeplassen	6 min
Coop Prix Melkeplassen	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



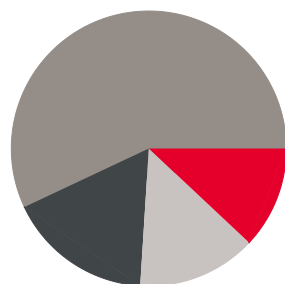
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

	Vestlien terrasse ballplass Ballspill	3 min 0.2 km
	Melkeplassbanen Ballspill	4 min 0.3 km
	Feel24 Lien	24 min
	SATS Damsgård	7 min

Boligmasse



12% enebolig
17% rekkehus
57% blokk
14% annet

«Nært sentrum, men likevel nært naturen. Nært alt, egentlig.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Laksevåg Senter

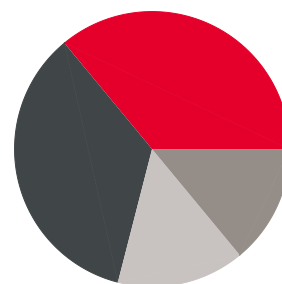
8 min



Apotek 1 Laksevåg

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
35% 6-12 år
14% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



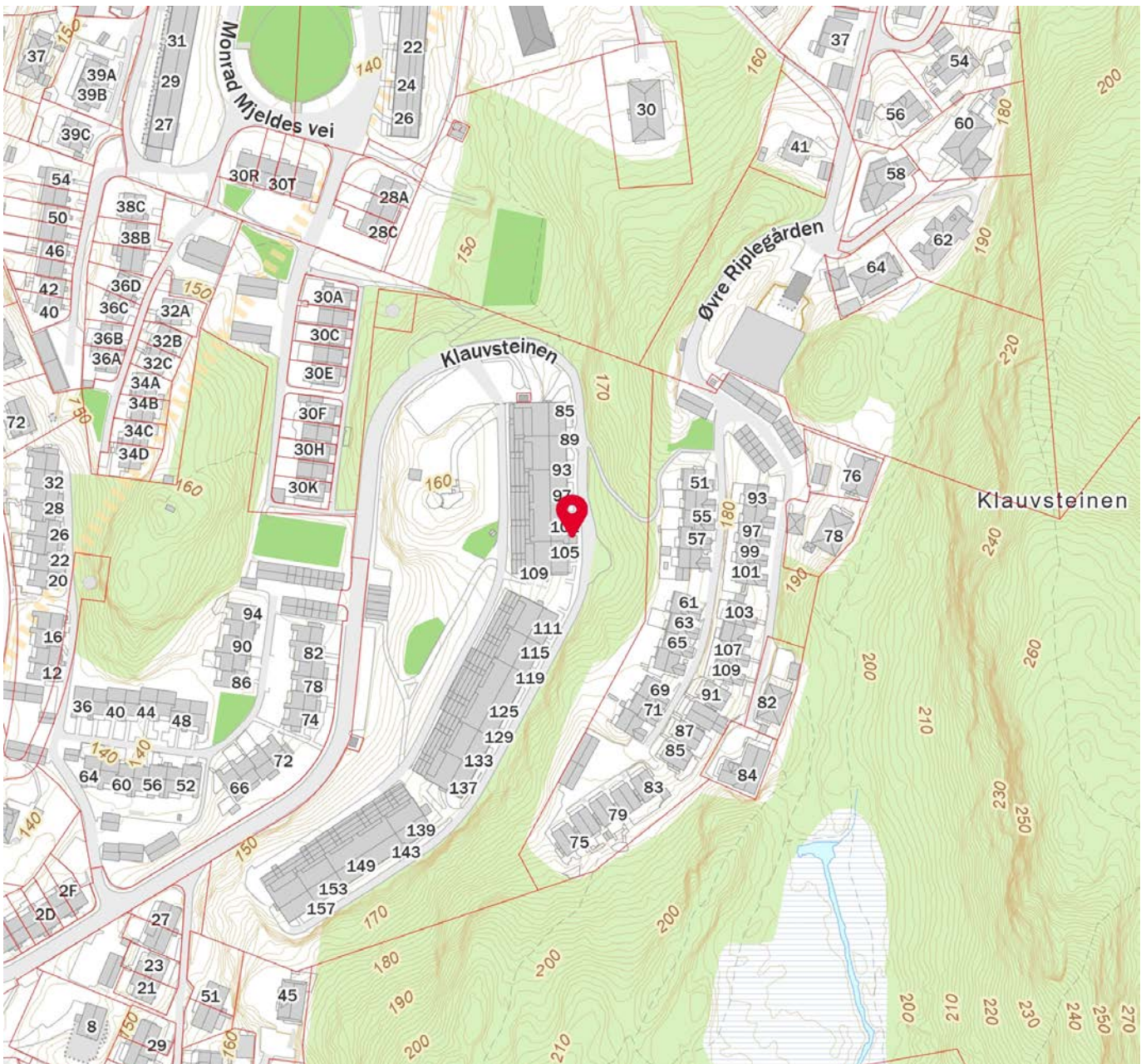
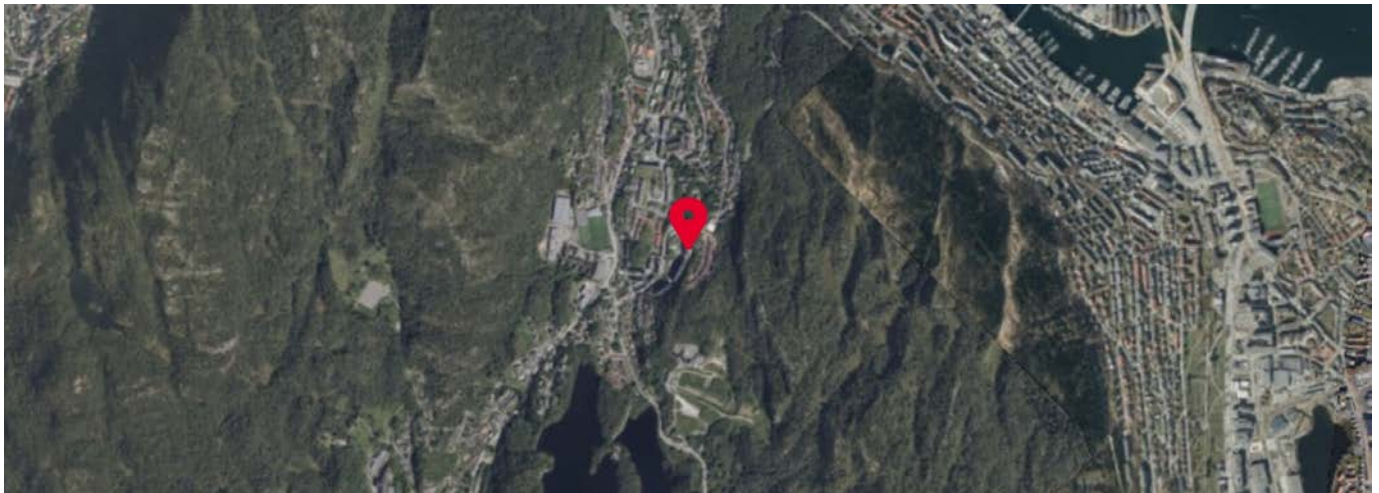
0%

48%

Melkeplassen
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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: Klauvsteinen 103
5146 FYLLINGSDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage

Telefon: 926 93 119
E-post: lars.waage@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre