NORDVIK

Vestre Vadmyra 35

2 soverom | 74 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Vestre Vadmyra 35

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
63	Vedlegg
78	Andre vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.02.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker & innholdsrik toppleilighet m/innglasset balkong, utsikt & heis! Varmtvann, sentralvarme inkl. Ingen dok.avgift

Prisantydning	**2 790 000,-**
Omkostninger	**9 149,-**
Totalpris	**3 187 593,-**
Fellesgjeld	**388 444,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 182,-**
BRA-i	**74 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1971**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

En særs lekker 3-roms toppleilighet i et populært og veldrevet borettslag like ved Vestkanten. Et godt nabolag som passer de fleste aldersgrupper, med kort vei til alt av servicetilbud. Leiligheten fremstår lys og luftig med moderne overflater og lune fargevalg.

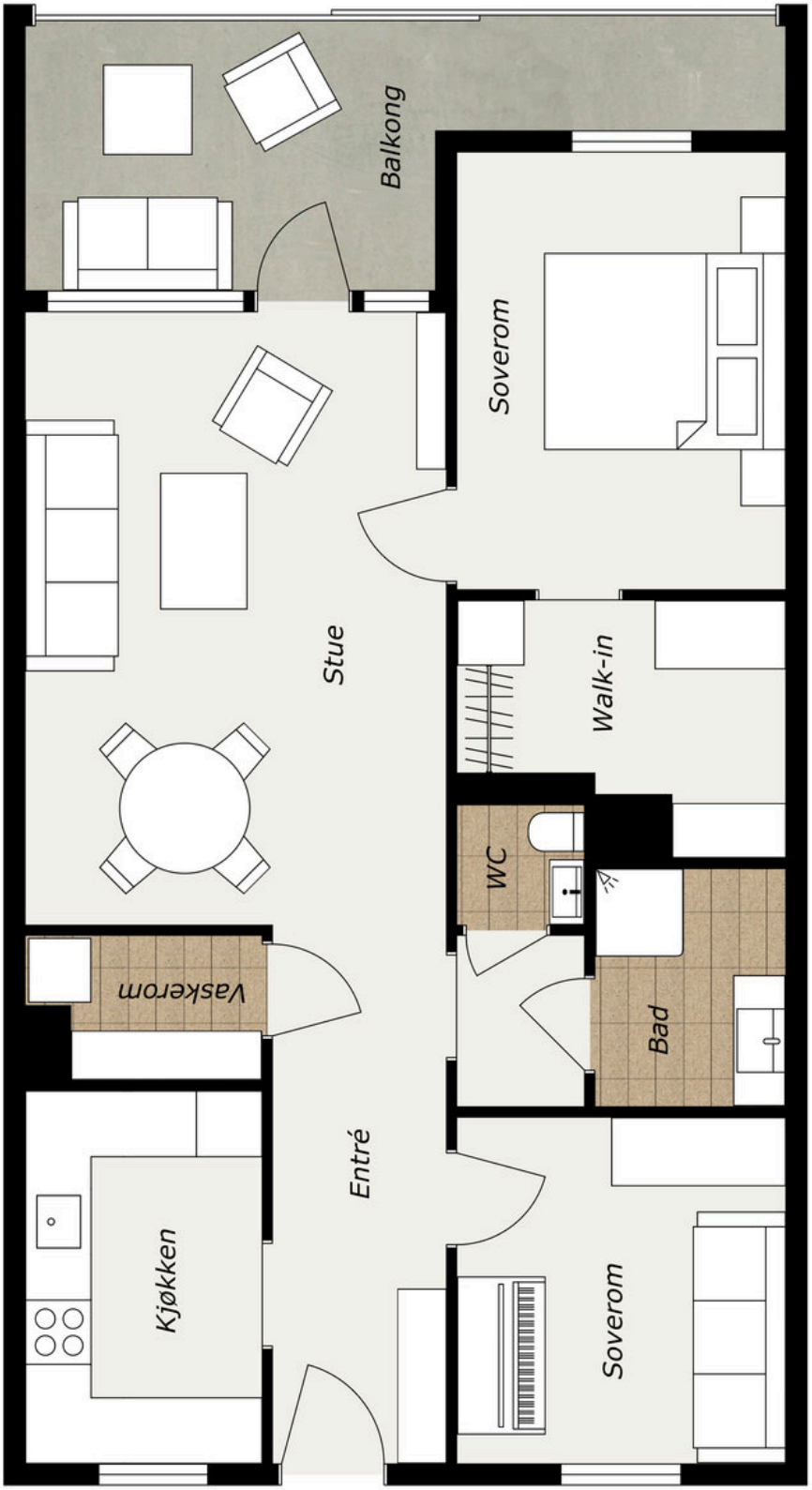
- Innglasset balkong på 9,7m² med nydelig utsyn og ingen innsyn!
- Heisadkomst - passende flere livsfaser
- Ekstern bod - praktisk for ekstra oppbevaring
- Mye inkl. i felleskostnadene, bla. varmtvann, sentralvarme, tv/internett mm.
- Ingen dok.avg - lave omkostninger ved kjøp
- Flott opparbeidet tomt med grøntarealer, lekeplass og grillplass

- 3 min gange til buss
- 3 min kjøring til Vestkanten
- 10 min kjøring til bykjernen

Entré, gang, bad, wc, vaskerom, 2 sov, garderobe, stue, kjøkken

Planløsning

14. Etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 84 kvm



Vestre Vadmyra 35

Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

IMOTIV.NO
























AROUND THE
WORLD


AROUND THE
WORLD












COFFEE
COURGOUGH










LIGHTS DARKS


LIGHTS DARKS
2in1



















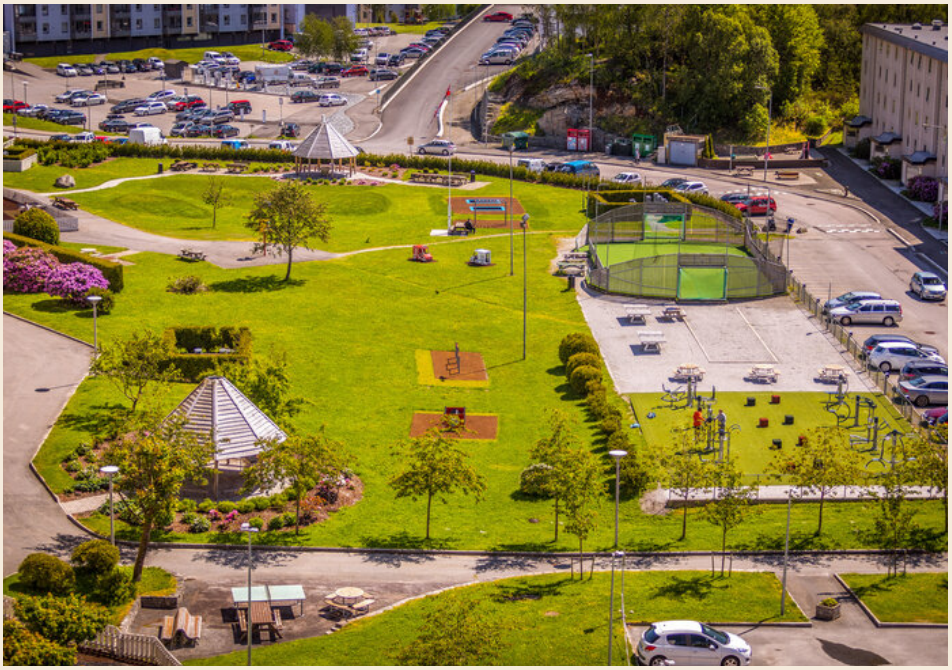









BODY





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0044/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Vestre Vadmyra 35, 5172 LODDEFJORD
Gnr 124, bnr 95 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 400 i Borettslaget Vestre, org.nr. 951866121

Selger
Sigrid Haugetun Hitsøy

Kjøpesum og omkostninger
2 790 000,- (Prisantydning)
388 443,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 178 443,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 149,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 649,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 187 592,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 197 092,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1971

Etasje
14

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-b: 10 kvm
Totalt BRA: 84 kvm

Beskrivelse:

14. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, gang, kjøkken, 2 soverom, vaskerom, bad, toalett, stue og garderobe
BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 84 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer én bod i underetasjen på 2,7m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Parkering
Parkeringsplass må søkes om til styret, og tildeles etter venteliste. Det er også mulighet for elbil-lading i borettslaget. Det tildeles kun én parkeringsplass pr. leilighet, samt to gjesteparkeringsplasser.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger
- Malt hele leiligheten
- Skiftet alle gulv og de fleste gulvlister
- Åpnet opp og fjernet dør i stuen+walkin
- Skiftet fronter, vask, kran og benkeplate på kjøkken
- Flislagt på kjøkkenet

- Sparklet, kledd igjen og malt på vaskerom
- Hengt opp kjøkkeninnredning og benkeplate på vaskerommet og fått inn nytt skap
- Skapene i walk-in er også nytt (pax)
- Skapet i gangen er nytt
- Oppgradert med nye terrassefliser og malt terassedør

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Malt vegger, skiftet baderomsservant+speil, og skiftet belegg på gulvet

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Lagt ned terrassefliser i 2025, malt i 2024.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall:
- Ble gjennomført tilstandsrapport i 2024 og nå i 20.02.2026

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger, /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja
Beskriv:
- Borettslaget skal skifte alle vinduer i leilighetene. De skal også skifte radiator og inngangsdør.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja
Beskriv:
- Ja borettslaget holder på med ulike oppgraderinger i alle leilighetene

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Sindre Berentsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmuren er oppført i støpt betong
- Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med fasadeplater
- Taket er flatt tekket med papp
- Etasjeskille er et betongdekke
- Vindu med 2-lags isolerglass

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Bad
- Vaskerom

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Vannbåren varme
- Ventilasjon

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Varmtvannsbereder

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Oppvaskmaskin, stekeovn, mikro, vaskemaskin og kokeplate.

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Liten frys på vaskerommet og kjøleskap.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner
- Lamper i stuen
- Hyller over sofaen

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i entre og kjøkken
- Radiator i stue
- Ellers elektrisk oppvarming

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3374 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 182,- pr. mnd.
Inkluderer: Sentralvarme, varmtvann, grunnpakke tv/internett, kommunale avgifter og eiendomsskatt, renter og avdrag på felles lån, felles byggforsikring, renhold samt felles vedlikehold og driftskostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Renhold kr 110,-
- TV-anlegg kr 570,-
- Felleskostnader kr 7 502,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. I forbindelse med rehabiliteringsprosjektet informerer styret om at det er vedtatt at felleskostnadene skal øke med 15% fom. 01.01.2027. Videre er det estimert en økning på 5% fom. 01.01.2028 og 3% fom. 01.01.2029. Den totale økningen tilsvarer derfor estimert kr 3 364,-. Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er et estimat, og at endringer kan forekomme. Tabell over økningene i felleskostnader finnes i innkalling til ekstraordinær generalforsamling som er vedlagt i salgsoppgaven.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Det ene lånet til borettslaget er avdragsfritt tom. desember 2028. Når perioden med avdragsfrihet er slutt, vil felleskostnadene for leiligheten øke. Hvor mye felleskostnadene vil øke er uvisst, da dette er betinget av lånets avdrags- og rentebetingelser. Borettslagets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 827 550,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 310 200,- pr. 2024
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% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene. Fiber fra Telia.

Borettslaget

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut i forkant av salget, og avklares etter boligen er solgt. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 388 444,-pr. 17.02.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 153 766 663,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Obos-Banken AS
Annuitetslån
Rentesats: 4,89%, flytende rente
Saldo: kr 53 766 663,-
Andel av saldo: kr 135 831,-
Innfrielsesdato: 30.09.2042

Obos-Banken AS
Annuitetslån
Rentesats: 4,79%, flytende rente
Saldo: kr 100 000 000,-
Andel av saldo: kr 252 613,-
Innfrielsesdato: 30.12.2065.

Avdragsfrihet til og med desember 2028.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjelden vil øke i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet. Det er estimert en snittøkning på ca. kr 650 246,- pr. andel, med variasjoner ut ifra hver enkelt brøk. Det gjøres oppmerksom på at dette er et estimat, og nøyaktig økning i fellesgjeld pt. er uvisst.

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

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 5 048 794,- i 2023.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Hund er tillatt ved underskrift fra naboleiligheter. Borettslaget må ha underskriftene før hunden anskaffes. Det må sendes ny søknad for hver hund. Kun 1 hund pr leilighet. Det er kun lov å ha innekatt i borettslaget. Klager på dyrehold skal leveres skriftlig til styret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 82804664

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 46 771 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.
Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Vestre Vadmyra 35!

Her bor man sentralt, men likevel tilbaketrukket i et flott, veletablert boligtun. Et godt nabolag som passer de fleste aldersgrupper.
Loddefjord er et område som ligger i den vestlige delen av Bergen. Loddefjord ligger i nærheten av flere større veiforbindelser, som E39, og området har enkel tilgang til Bergen sentrum og andre deler av byen.

Servicetilbud:
Loddefjord har et godt utviklet servicetilbud som gjør området til et attraktivt sted å bo. Vestkanten Storsenter tilbyr et variert utvalg av butikker, spisesteder og underholdning, og er et samlingspunkt både for lokalbefolkningen og besøkende. På Vestkanten får du et bra utvalg av blant annet klesbutikker, elektonikkbutiker og dagligvarebutikker. For mat og drikke finnes et bredt utvalg av spisesteder, som Peppes Pizza, Domino's pizza, McDonald's og Sabrura Sticks & Sushi. I tillegg til shopping og matopplevelser, har Vestkanten flere aktivitetstilbud som bowling, minigolf, bibliotek, kino, badeland og treningssenter.

Turmuligheter:
En av de mest populære turdestinasjonene i Loddefjord er Lyderhorn, et av Bergens syv fjell. Lyderhorn gir en fantastisk utsikt over Byfjorden, Bergen sentrum og nærliggende områder. I nærheten av Loddefjord finner vi også Kanadaskogen, som er et ypperlig mål for turgåing, joggetur og sykling.

Kollektivtransport:
Fra Loddefjord terminal har man flere busslinjer, som knytter Loddefjord til Bergen sentrum og andre bydeler som Fyllingsdalen, Laksevåg og Åsane. På 12 minutt kommer man seg med buss 3 fra Loddefjord terminal og inn til Bergen sentrum. Følger man buss 3 videre, kan man gå av på Åsane terminal. Skal man til Fyllingsdalen, kan man ta buss 24 direkte. Ønsker man å ta turen til Sartor Storsenter kan man ta bus 23 direkte til Straume terminal.

For barna:
Det er en rekke barnehager i Loddefjord som Lyngfaret barnehage, Vadmyra barnehage og Haugatun barnehage. Loddefjord skole har undervisning for 1.-7. trinn, og like ved ligger Sandgotna skole som er en ungdomsskole. Nærmeste videregående skole er Olsvikåsen vgs.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Utsikt, fredelig og fint nabolag, nærhet til alt en trenger

som butikk, kjøpesenter, turmuligheter, pub. Går busser hele tiden til byn og tar bare 15 min.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt?
- Rolige naboer, ser og hører lite fra de. Virker som blokken er en god blanding i aldre og er både enslige og familier.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
- Butikk, barnehage, kjøpesenter, skole, pub og busstopp er rett i nærheten. Følger nabolaget har alt en ønsker. Selve Vestre Vadmyra borettslag har et nydelig grønt område foran blokken med grillhus hvor en kan grille i område og stort grøntområde hvor en kan sole seg på en solskinnsdag. Er også lekemuligheter for barn, og treningssone for de som ønsker det.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Lyderhorn, Skapafjellet, Smålyderen, tur rundt Storavatnet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 16.07.1971. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
1. Ventiler må innsettes i grunnmur.
2. Luftaggregat for tilfluktsrom må monteres ferdig og bruksanvisning opphenges på veggen i nærheten.
3. Merking av tilfluktsrom må utføres i henhold til Sivilforsvarets forskrifter punkt 3, 9, 1. Likeldes utstyr og vedlikehold i fredstid etter punkt 4. Forøvrik henvises til gjenpart av skriv til sivil.ing Johan Thunes av 6.3.1970.
4. En del dekkplater over varmeledning mellom L 10 og H 5 mangler.
5. Gulv i heiserom må males og nettingvegg må oppsettes mot skjerm mot heisemotorene.
6. Planeringen rundt bygget må utføres slik at terrenget har fall minimum 1:50 og i minst 2 m bredde ut fra bygget.

Det er uvisst om overnevnte arbeider er utført og ferdigstilt, og det er uvisst hvorfor det evt. ikke er søkt om ferdigattest. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Ferdigattester på eiendommen:
- Ferdigattest for fasadeendring datert 30.09.1994.
- Ferdigattest for fasadeendring datert 14.12.1994.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private veier internt på tomten.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er underlagt reguleringsplan Laksevåg. Reguleringsplan for Loddefjorddalen, datert 12.08.1966, berøringsgrad 50%. Megler har forsøkt å tyde reguleringskartet, men det fremkommer ikke hva eiendommen er regulert til. Eiendommen er imidlertid i Kommuneplanens arealdel 2018, datert 19.06.2019, avsatt til bebyggelse og anlegg.

Øvrige reguleringsplaner på grunnen:
- Laksevåg. Gnr 124 bnr 98 mfl., Hetlevik, revidert plan for Loddefjord felt 2 og 4, datert 06.06.1967 - berøringsgrad 48,7%

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Støysone - flystøy, gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose - berøringsgrad 79,2%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - planlegging igangsatt
- Planid: 64090000 - Kommuneplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest - planforslag

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst 8 heftelser som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny eier. Disse antas å ikke ha noen betydning for ny eier.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på

andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslaget vedtok på ekstraordinær generalforsamling 07.05.25 rehabilitering av borettslaget. Arbeidet innebærer blant annet skifte av vinduer og altandører, etterisolere og skifte plater, inngangsdører H5, fjerne gesims og inngangspartier, fjerne betongfront på altanene og utomhus, skifte radiatorer med ledningsnett. Utvidelse av balkonger i lavblokkene og nytt låsesystem i høyblokk. Lånebehov ca. 264 millioner. Det er estimert at fellesgjelden vil øke i snitt med ca. kr 650 246,- pr. andel, med variasjoner ut ifra hver enkelt brøk. Styreleder opplyser om at arbeidet startet høsten 2025, og er estimert ferdigstilt i 2028. Detaljert beskrivelse foreligger i innkalling til ekstraordinært årsmøte som er vedlagt i salgsoppgaven.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§

3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre

enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 033,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighetkr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 141 183,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. februar 2026

Megler
Tonje Roaldsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98011167

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vestre Vadmyra 35

Nabolaget Vadmyra - vurdert av 159 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Vadmyra skole (1-7 kl.) 221 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 155 elever, 15 klasser	12 min 1.1 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 382 elever, 35 klasser	10 min 0.8 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	11 min 4.6 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	11 min 6.2 km

Offentlig transport

Vestre Vadmyra Linje 3, 3E	5 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 10.3 km
Bergen Flesland	19 min

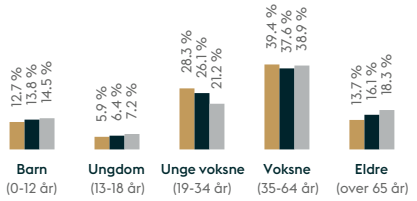
Barnehager

Vadmyra barnehage (1-5 år) 70 barn	4 min 0.4 km
Sandgotna barnehage (0-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km
Lyngfaret barnehage (0-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Vadmyra	4 min
Joker Vestkanten	15 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Klasatjønnveien Loddefjord Bal...	4 min
Storaneset Borettslag ballbing...	6 min
SATS Vestkanten	15 min
MOVA Bjørge	7 min

«Kort vei til sentrum, bra kollektiv tilbud»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100



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

Vestre Vadmyra 35
5172 LODDEFJORD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1971
Hovedbygg BRA:	84 m^2
Hovedbygg BRA-i:	74 m^2
Sum alle bygg BRA:	87 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	74 m^2
Rapportdato:	23.2.2026 (Gyldig til 23.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	6	2	1

Supertakst

GNR: 124 BNR: 95 ANR: 400

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Vestre Vadmyra 35
5172 Loddefjord

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40178

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

En utvidet elkontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	TG-3 pga Bad tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.
Våtrom: Vaskerom.	TG-3 pga vaskerom ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG-2 pga alder og lavt rekkverk.
Vinduer og dører	TG-2 er satt med bakgrunn i alder, balkongdør tar i karm og noe værslitasje på utside balkongdør.
Avløpsrør	TG-2 settes pga alder.
Vannledninger	TG-2 pga Alder, manglende sikker avrenning og sprutsikring fra fordelerskap.
Vannbåren varme	TG-2 pga alder.
Ventilasjon	TG-2 pga manglende tilluftspalte ved dører.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Felles varmtvann

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.2.2026

Rapportdato
23.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Sigrid Haugetun Hitsøy**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Berentsen**
Firma: **Berentsen Bygg as**
Tittel: **Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**

Telefon: **41004836**
Epost: **Sindre@Berentsentakst.no**
Adresse: **,**

Medlem av NITO



Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Vestre Vadmyra 35, 5172 Loddefjord**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	124	Bruksnr:	95	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	400	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1971** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er flatt tekket med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

OVERFLATER:
Gulv-Gulvbelegg på bad. Fliser i entre og kjøkken. Laminat på øvrige rom.
Vegg- Baderomsplater på bad. Ellers malte slette overflater.
Tak- Malt slett betong himling på øvrige rom.

OPPVARMING:
Varmekabler i entre og kjøkken. Radiator i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON
Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra felles anlegg + mekanisk avtrekk på kjøkken.

OPPSUMMERING:
Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1971 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	84	74	0	10	0
Ekstern bod	3	0	3	0	0
Totalt m²	**87**	**74**	**3**	**10**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
14. etasje	**84**	**74** Romfordeling: -Entre: 6,6 m² -Gang: 1,6 m² -Kjøkken: 7,3 m² -Soverom: 8,7 m² -Vaskerom: 2,7 m² -Bad: 3,2 m² -Toalett: 1,3 m² -Stue: 21,6 m² -Soverom: 11 m² -Garderobe: 5,4 m² Takhøyde målt i stue. 2,5 m 4,8 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0** Romfordeling: -Innglasset balkong: 9,7	**10**	**0**
Totalt m²	**84**	**74**	**0**	**10**	**0**

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**3**	**0**	**3** Romfordeling: -Ekstern bod: 2,7 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**3**	**0**	**3**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Eksterne boder i samme bygg: Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en innglasset balkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent når balkongen er oppgradert.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Balkong med utgang fra stue på ca 9,7 m² dekket med malt betong samt overdekket med terrassefliser/hardplast.	
Rekkverk blir målt til 108 cm, og er lavere en forskrifskravet på 120 cm	
TG-2 settes på grunn av alder og lavt rekkverk.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør/Entre dør med B-30 (Brannklasse) Vinduer med 2-lags isolerglass Balkong dør med 2-lags isolerglass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet i perioden 1993	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

Balkong dør er det registrert noe tegn til værslitasje på utsiden. (TG-2)

Det registerers at balkong dør tar i karm og har behov for justering. (TG-2)

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Vinduer/ytterdør og balkongdør skal skiftes i regi borretslaget/sameiet. (Kilde: Egenerklæring/huseier)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer bærer preg av alder/slitasje. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevnen og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Justering/smøring anbefales.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskemaskin.
-Ventilator

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv. -Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Det mangler dampbrems på underside av benkeplate mot oppvaskemaskin. Det er ikke registrert avvik av at det mangler. Det anbefales og etablere dampbrems på undersiden av benkeplate mot oppvaskemaskin for og hindre svelging/fuktopptrekk i benkeplate.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Rør i rør system. Eldre kobber vannledninger til kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent når anlegget ble oppgradert.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannledninger inn til leiligheten er skiftet i regi av brl. (Kilde: tidligere tilstandsrapport)	
Ikke avdekket lekkasjer Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	
Fordelerskap er plassert i garderobe	
Det registerers slag i rørene ved stenging av vannkran pga manglende klemring(feste)	
Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist. (TG-2) Overløp fra fordelerskap mangler drensrør til avløp (TG-2)	
Fordelerskap mangler sprutsikkring og sikker avrenning. Ved en eventuelle lekkasje eller sprutlekkasje vil vann ledes til innvendig vegg. (TG-2)	
Vannrør inni vegger er kobberør antatt fra byggeår.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. TG-2 pga alder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger
Anbefaler å montere rørstuss til overløp fra fordelerskap som ledes til utslagsvask/sluk.
Klemring/festing av vannrør bør utbedres.
Anbefaler eventuelt en vannføler/waterguard for bedre sikkerhet.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Radiator i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

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

Eier opplyser at det er lave overflatetemperaturer på radiatorer som ikke gir tilstrekkelig kapasitet.

Tilstandsgrad 2 settes pga alder på vannrør/radiator samt lave overflate temperaturer på radiator.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
Felles varmtvann	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu + aktivt avtrekk på bad og toalett samt mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.11 Våtrom: Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

Badets alder og tilstand tilsier at badet er klar for oppgradering/renovering for å nå dagens krav til fuktsikkert våtrom

Det er brukt eksisterende hull fra tidligere tilstandsrapport fra tilstøtende en mot bad. Undersøkelsen viser ingen ting til skader eller fukt i konstruksjonen i åpnet området.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Oppkant på ca 30mm ved dør.

-Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann, fungerer ved bruk av dusjkabinett.
-Belegg er stedvis løs ved underlag.
-Det registreres riss/sprekker mellom våtromsplater i skjøtene.
-Det registerers mindre fuktskader i bunn av enkelte våtromsplater.

Bad tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

- Badet vurderes uten å hensynta bruken av dusjkabinett. TG 3 settes pga registrerte avvik samt alder og at man ikke bør dusje direkte på baderomsveggen uten fare for lekkasje, ved bruk av dusjkabinett vil dette fungere
- Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetid på rommet usikker.

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

-Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen. Noe som avviker fra monterings anvisninger.
-Rørføringer igjennom gulv har ikke synlig membran/tetting over gulv.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

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

Anbefalte tiltak

Våtrommet må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Anbefaler renovering av badet for å nå dagens krav til våtrom. Videre bruk av dusjkabinett må benyttes inntil oppgradering utføres.

Henhold til standarden som vi benytter med tilstandsrapporten skal det ved TG-3 settes utbedringskostnader ved oppgraderinger mot badet beste tilstandsgrad (TG-0 eller TG-1) 200 000 - 500 000 kr er basert på renovering av rommet for å få etablert tilstrekkelig fall og høyde fra topp membran ved dør til topp sluk.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.12 Våtrom: Vaskerom.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom	**TG-3**

Vaskerommets alder og tilstand tilsier at rommet er klar for oppgradering/renovering for å nå dagens krav til fruktsikkert våtrom

Vaskerom med eldre støpejernsluk, antatt fra byggeår.
-Det registerers fuktmerker/fuktskader på overflater på vaskerom.
-Det er registrert utette overganger mellom gulv og vegger.

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at det sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.
-Det er ikke brukt membran i våtsone.
-Det registeres hull og gjennomføringer i vegger som ikke er tettet.
Vaskerom tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Det er ikke etablert ventilasjon i våtrom.

TG-3 setets på grunn av overnevnte og alder.

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

Anbefalte tiltak

Det må påregnes oppgradering av vaskerom for å nå dagens krav til våtrom.

Grunnet badets alder og tilstand anbefales det renovering av badet.

Med hensyn til manglende membran i sluk og fuktskade/meker på vegg/gulv anbefales det renovering av rommet for å nå dagens krav til våtrom.

Henhold til standarden som vi benytter med tilstandsrapporten skal det ved TG-3 settes utbedringskostnader ved oppgraderinger mot våtrommets beste tilstandsgrad (TG-0 eller TG-1) 100 000 - 200 000 kr er basert på renovering av rommet for å nå dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hitsøy, Sigrid Haugetun	9578-5993-4-3548172	2026-02-20 10:26:59

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
20. feb. 2026

Oppdragsnummer
32-0044/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vestre Vadmyra 35, 5172 LODDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Sigrid Haugetun Hitsøy

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 137815508
Forsikret i: Norsk Sykepleierforbund

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Malt vegger, skiftet baderomsservant+speil, og skiftet belegg på gulvet

---

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Er ikke blitt fornyet

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt ned terrassefliser i 2025, malt i 2024.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ble gjennomført tilstandsrapport i 2024 og nå i 20.02.2026

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave, takstrapport og tilstandsrapport i 2024 ved salg.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Borettslaget skal skifte alle vinduer i leilighetene. De skal også skifte radiator og inngangsdør.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Ja borettslaget holder på med ulike oppgraderinger i alle leilighetene

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

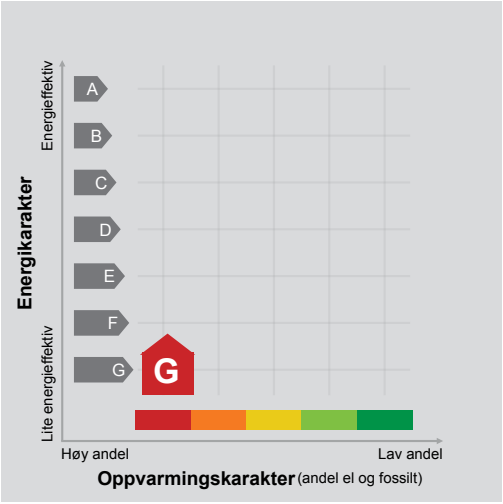
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0044/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	5172
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	95
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9525742
Merkenummer	Energiattest-2025-203800
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vestre Vadmyra 35	9525742	H1402	0	0	405
Vestre Vadmyra 35	9525742	H1403	0	0	404
Vestre Vadmyra 35	9525742	H1404	0	0	403
Vestre Vadmyra 35	9525742	H1406	0	0	401
Vestre Vadmyra 35	9525742	H1407	0	0	400
Vestre Vadmyra 35	9525742	H1408	0	0	399

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	36 m²
Areal tak	70 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	70 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	182 m³
U-verdi for yttervegger	0,26 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	160,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	70 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,67
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.1.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	126,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 kWh/år
Pumper	0,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	192,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	18 777 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	268,25 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16 191 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	244,54 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 118 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	18 777 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	18 777 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Vedtekter

for Borettslaget Vestre org nr 951866121.

tilknyttet OBOS

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8.11.1969, sist endret den 24.06.20

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Vestre er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget kan også drive utleie av næringslokaler.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

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

4. 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.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, automatsikringer, brannslukking og brannvarslingsutstyr inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning 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 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.

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.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato samt ved senere endringer, rettelser og tillegg.

8

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET VESTRE

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

2. RO OG ORDEN
   A. Boring, banking ol. er tillatt hverdager mellom kl. 08.00 – 19.00.
      Søndager og andre helligdager er det ikke tillatt.
   B. Etter kl. 23.00 skal det være ro både ute og inne.
   C. Skal du ha et arrangement som blir litt støy av så husk å informer naboene på forhånd.

3. VASKING, LUFTING, TØRKING AV TØY OG TEPPER, BILVASKING, BRUK AV HUSHOLDNINGSMASKINER.
   A. Vaskemaskin og tørketrommel er tillatt å bruke mellom kl. 08.00 – 23.00.
      Vaskemaskin og oppvaskmaskin skal kun være tilkoblet kaldt vann.
   B. Tørketromler og ventilatorer må ikke kobles til husets luftekanaler.
   C. Risting, banking, lufting eller vasking av sengetøy, tepper ol fra vinduer, altaner, trappoppganger eller borettslaget sitt uteområde er ikke tillatt.
   D. Tørking av tøy, tepper etc. er tillat på egen altan dersom dette er under altanbrystningens høyde.

4. BOSSHÅNDTERING, KJELLER OG MATING AV DYR.
   A. Husholdningsavfall pakkes godt inn og kastes på anviste plasser.
   B. Annet avfall enn normalt husholdningsavfall må den enkelte beboer selv sørge for å bli kvitt på en tilfredsstillende måte.
   C. Materiell som kan medføre brannfare eller eksplosjonsfare, eller som kan tiltrekke seg skadedyr skal ikke oppbevares i fellesareal.
   D. Glass/metall og papp/papir skal kastes i anviste containere.
   E. Dersom bossnedkastene er fulle/blokkert, må du ta avfallet ditt med hjem igjen, så tiltrekkes ikke uønsket dyreliv.
   F. Mating av dyr ute på området er ikke tillatt da vi ikke vil ha uønsket dyreliv på eiendommen.
   G. Det er ikke tillatt å lagre personlige eiendeler i kjellergangene. Styret kan iverksette fjerning av alt som ikke er lagret i egen bod uten å varsle om dette på forhånd.

5. INNGANGSPARTIER

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

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

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

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

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

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

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

Revider med uthevet skrift 26.08.20

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6122
BORETTSLAGET VESTRE

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET VESTRE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET VESTRE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helge Minge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 4

Valg av tellekorps

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av 2 andelseiere til å telle opp skriftlige stemmer.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 5

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6

Rehabilitering av Borettslaget Vestre

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Saksfremstilling er vedlagt i innkallingen.

Forslag til vedtak 1

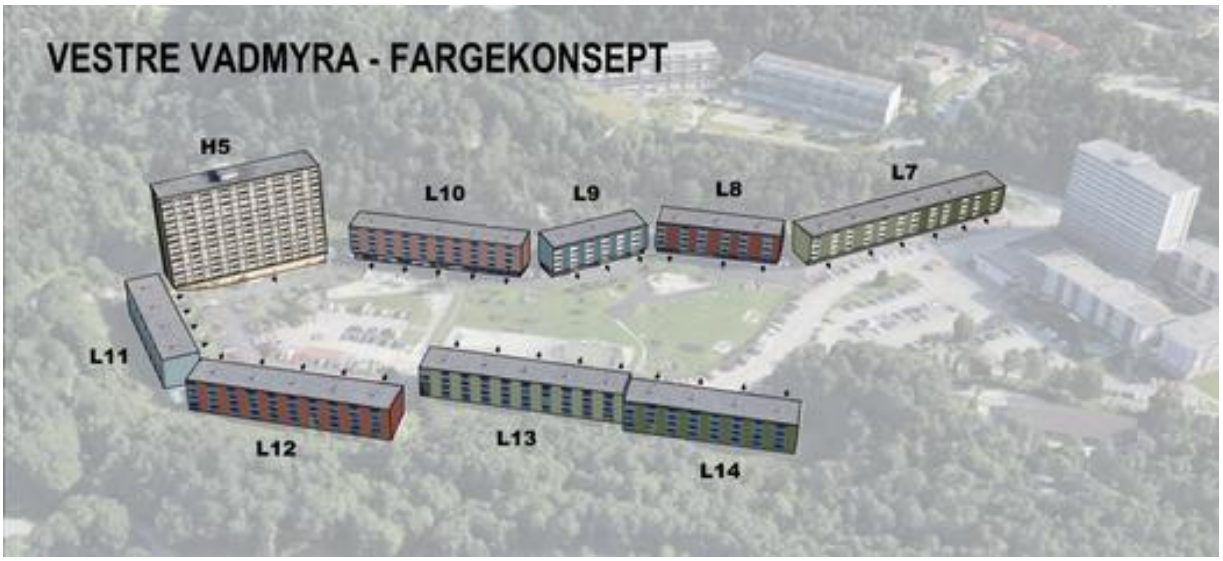
Generalforsamlingen godkjenner rehabilitering- Skifte vinduer og altandører, etterisolere og skifte plater, inngangsdører H5, fjerne gesims og inngangspartier, fjerne betongfront på altanene og utomhus, skifte radiatorer med ledningsnett i tråd med informasjon i innkallingen, samt nødvendig låneopptak.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

Forslag til vedtak 2

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

Borettslaget Vestre





Bildet er kun en illustrasjon

Generelt

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

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

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

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

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



Bildet er kun en illustrasjon



Bildet er kun en illustrasjon



Bildet er kun en illustrasjon – Viser utførelse av inngangsparti

Høyblokk

I høyblokken er følgende tiltak planlagt:

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



Bildet er kun en illustrasjon



Bildet er kun en illustrasjon – Viser balkongutvidelse

Lavblokker

I lavblokkene er følgende tiltak planlagt:

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



Bildet er kun en illustrasjon

Utomhus

På utomhus områdene er følgende tiltak planlagt:

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



Bildet er kun en illustrasjon

Opsjoner

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

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

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

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

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

Prosessen frem til nå

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

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

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

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

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

Finansiering av rehabiliteringen

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

Alternativ 1: **Rehabilitering med lånebehov på ca. 234 MNOK**

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

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

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

Alternativ 2: **Rehabilitering som alt. 1 + utvidelse av balkonger og nytt låsesystem i høyblokk. Lånebehov ca. 264 MNOK**

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

Tabellen er laget med en forutsetning om grønt lån med en rente på 5,18 og (5,28 % balkong og låsesystem) med 40 års nedbetalingstid. Usikkerhet knyttet til fremtidig renteutvikling samt endringer rundt nedbetalingstid kan medføre til endringer.
Alternativ 2 vil medføre en økning av fellesgjeld i snitt med ca. kroner 650 246,- kroner pr. Andel. Så vil det være variasjoner ut ifra hver enkel brøk.

Økonomi

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

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

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

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

ENOVA

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

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

Fremdrift og tidsplan

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

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

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

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

Styrets kommentar:

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

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

Sist vi rehabiliterte var i 1991/93, og det vi gjorde da holder ikke dagens standard. Styret har derfor jobbet strategisk for å sikre ny rehabilitering når husbanklånene var ferdig betalt. Vi har også satt av midler hver måned til dette formålet. Vi er stolte av å ha fått innvilget støtte fra Enova på hele 10 millioner kroner!
Det er flere oppgaver vi har blitt påpekt å utføre, og som må utføres uavhengig av hva generalforsamlingen beslutter, og det er viktig at vi tar dem samlet for å unngå høyere kostnader på sikt. Hvis borettslaget må utføre vedlikeholdet stykkevis og delt, vil det resultere i betydelig høyere kostnader for borettslaget i lengden og arbeidet vil strekke seg over en lengre periode. Styret er pliktig ifølge Borettslagsloven å holde bygningene vedlike og i sikkerhetsmessig stand.

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

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

Utbygging av altaner og nytt låsesystem i høyblokken vil utgjøre en økning av felleskostnader med omtrent kroner 3408 pr mnd. for den største 4 roms leiligheten.
For de største leilighetene i høyblokken utgjør forskjellen mellom alternativ 1 og 2 ca. 312 kr. pr. mnd.
For de miste leiligheten i høyblokken vil forskjellen være 229,- kroner pr. mnd.

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

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

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

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25
Selskapsnummer: 6122 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET VESTRE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6122
Borettslaget Vestre

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Vestre

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

Dato for årsmøtet:
15. mai 2024 kl. 18:00, Kultursalen på Vannkanten.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Vestre

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Torunn J Hjelmtveit foreslått. Som protokollvitne ble Nils John Stølen foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023 og Årsregnskap 2023.pdf
2. 2023 Årsmelding Vestre Eveny.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til følgende:

Se vedlegg i innkalling side 28.

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

3. Honorar.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

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

Innstillingen blir følgende:

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Edvard Larsen
- Roald Halvorsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hilde Sunniva Røksund
- Rachel Mumba

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Karen Lerøy
- Lina Mackevicius
- Lorentz Morten C. Olsen

Vedlegg

1. Innstilling valg.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Nils Johan Stølen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Torunn J. Hjelmtveit

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Britt-Helen Åmås	Vestre Vadmyra 20
Nestleder	Torunn J Hjelmtveit	Vestre Vadmyra 15
Styremedlem	Håkon Garmann	Vestre Vadmyra 25
Styremedlem	Roald Halvorsen	Vestre Vadmyra 13
Styremedlem	Jan Edvard Larsen	Vestre Vadmyra 17
Varamedlem	Siri Hansen	Vestre Vadmyra 22
Varamedlem	Hilde Sunniva Røksund	Vestre Vadmyra 35

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Nils-John Stølen	Vestre Vadmyra 35
Varadelegert	
Torunn J Hjelmtveit	Vestre Vadmyra 15

Valgkomiteen

Morten Olsen	Vestre Vadmyra 35
Lina Mackevicious	Vestre Vadmyra 35
Karen Lerøy	Vestre Vadmyra 35

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har kontor i Vestre Vadmyra 15 med kontortid mandag-fredag mellom kl. 07:30 og kl. 15:00. Daglig leder kan kontaktes på telefon 950 80 463 og brlvestre@wemail.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Vestre
Borettslaget består av 406 andelsleiligheter.
Borettslaget Vestre er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 951866121, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:
124 95

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Vestre har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt styremøter, møter i Loddefjord Utvalget, møter vedr rehabilitering, nærmiljømøter og møte vedr varme.
I tillegg har representanter fra styret vært på seminar/messer for å forberede oss til rehabilitering.
Styret har i sin strategi nå vedtatt at fremtidig rehabilitering av bygningsmassen skal være påbegynt i 2025.

ANSATTE/KONTOR/VERKSTED.
Laget har i perioden hatt 2 ansatte.
Mye av arbeidet til vaktmester består i opprydding av kjellere og fellesområder. Vi har i perioden ikke hatt store utgifter på utstyr til kontor/verksted.

JURIDISKE SAKER/KONTRAKTER
Leasing av kaffemaskin, vannmaskin og kopimaskin.
Avtale med VVS Bergen fornyet.
Avtale med Telia om levering av tv/Internett via Fiber
Uteområdet/brøyting/strøing avtale med Gravdal hage og anlegg.
Forretningsføreravtale med Obos.
Levering av varme og varmt vann Eviny.
Avtale om ladeanlegg med Aneo Charging.
Det har i perioden vært en del henvendelser til styret om at ikke alle overholder de reglene som vi har vedtatt. Vi ber alle om å følge de ordensreglene vi har. Spesielt går dette på at tider for ro ikke overholdes og hensetning av boss på området vårt.

MILJØTILTAK
Vi har åpent rom i Vestre Vadmyra 15 der det er mulighet å få seg noe varmt i koppen og noe å bite i hver onsdag mellom kl 11.00 – 14.30. Tiltaket er blitt populært og det er stadig nye som titter innom. Vi har i snitt mellom 20 og 30 innom hver gang.
Borettslaget har i tillegg strikkeklubb andre torsdagen i hver måned i lokalet i nr 20, en gang i mnd har vi åpent rom i nr 15, der vi spiser mat som vi spleiser på og hygger oss.
Rommet blir også brukt av en del beboere som møtes og ser på sport sammen.
Sjakkbrettet er flittig i bruk, flere spiller terninger andre bare er der for selskapets skyld.
Første søndag i advent ble markert med tenning av lys, musikk, nisse og noe varmt i koppen og noe å spise. Nissen delte ut gaver til barna.
Vi har i perioden støttet Lions ved å kjøpe kalendere som beboere henter på kontoret, vi støtter Mola for sommer i Bergen Vest slik at vi har tilbudet til våre barn/ungdom i bydelen.

UTOMRÅDET/BYGG
Borettslaget har en strategi der bygningsmassene skal rehabiliteres med start i 2025, så vi prøver å ikke ha de store utgiftene på ting som vil bli skiftet da. Vært en del utgifter på radiatorer som lekker/kraner som står fast.
Vi har pusset opp lokalet i Vestre Vadmyra 15/17 der vi fikk støtte til nytt kjøkken, av Obos. Nytt gulv betalte borettslaget.

Pr 22/3 har vi venteliste på faste ladeplasser 21 stk, fast plass ute 17 stk, og i garasjen 19 stk . Så å si alle som står på venteliste på ladeplass er enten på listen for fast plass eller har i dag fast plass ute. Styret var derfor enig om å utvide de faste ladeplassene. 16 stk ble tatt fra gjesteparkeringen, da vi er enig om at vi må prioriterer at så mange som mulig får mulighet til å leie en plass.Det er kun lov å leie en plass pr leilighet.
Lekeplassen foran L8 har fått seg et etterlengtet løft etter støtte fra Kommunen og Obos.
Vi har hengt opp nye brannvarslere i laget.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

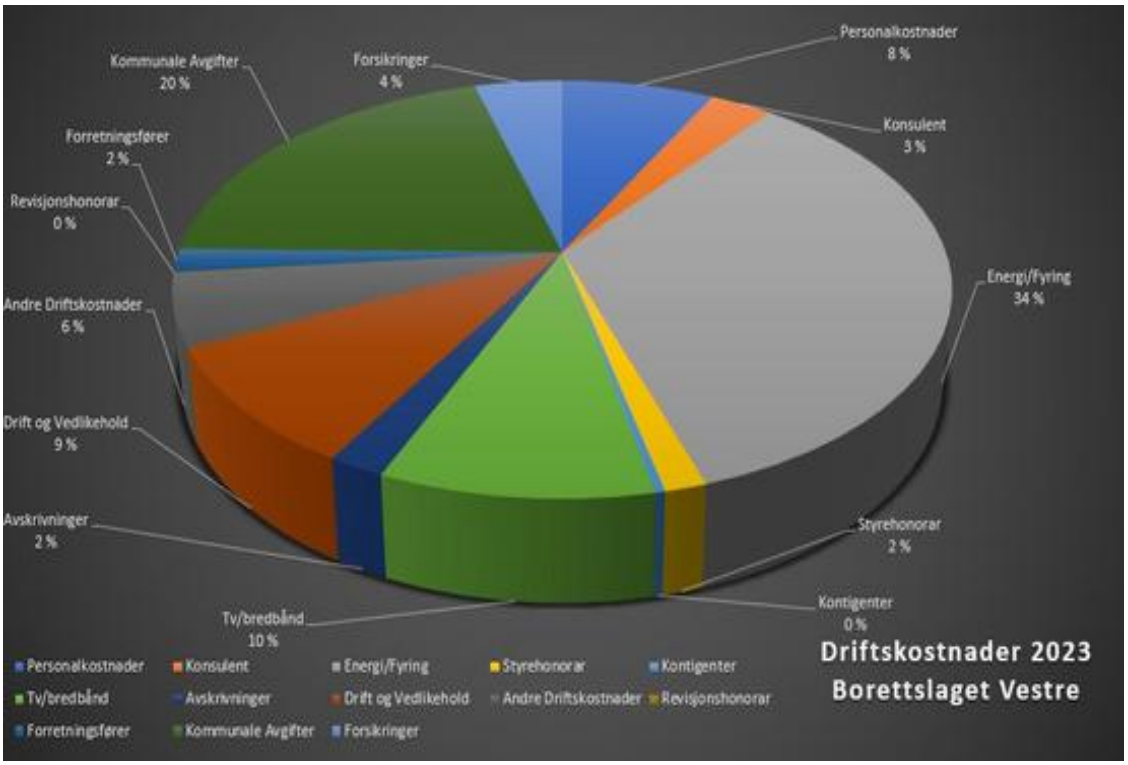
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 995 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune
Styret har budsjettert med kroner 5 100 000 for kommunale avgifter for 2024.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Vestre.

Lån
Borettslaget Vestre har lån i Handelsbanken og Husbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonorar er budsjettert til kroner 450 000 for 2024.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vestre

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Vestre** som viser et overskudd på kr 5 048 794. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsulentselskaper.

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 08. april 2024
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**221 801**	**1 702 398**	**221 801**	**-90 759**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 048 794	4 772 948	5 421 500	4 547 500
Tilbakeføring av avskrivning	15	470 210	451 517	400 000	400 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-24 999	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	61 015 457	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 123 652	-66 021 502	-3 383 000	-2 502 000
Innsk. øremerk. bankkto		-6 032 913	-3 699 017	0	0
Uttak øremerk. bankkto		3 350 000	2 000 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-312 560**	**-1 480 597**	**2 438 500**	**2 445 500**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**24**	**-90 759**	**221 801**	**2 660 301**	**2 354 741**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		2 292 249	2 313 479
Kortsiktig gjeld		-2 383 008	-2 091 678
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**24**	**-90 759**	**221 801**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	30 470 869	28 380 722	30 405 000	31 681 000
Andre inntekter	3	396 096	229 854	155 000	205 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**30 866 965**	**28 610 576**	**30 560 000**	**31 886 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 759 822	-1 622 345	-1 836 000	-1 906 000
Styrehonorar	5	-347 126	-317 966	-365 000	-365 000
Avskrivninger	15	-470 210	-451 517	-400 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-20 623	-20 064	-21 500	-22 000
Forretningsførerhonorar		-423 075	-414 780	-436 000	-450 000
Konsulenthonorar	7	-720 598	-213 810	-800 000	-500 000
Kontingenter		-81 000	-84 392	-84 500	-84 500
Drift og vedlikehold	8	-2 186 795	-2 115 725	-1 500 000	-2 995 000
Forsikringer		-1 011 409	-925 494	-1 020 000	-1 100 000
Kommunale avgifter	9	-4 788 007	-4 531 861	-4 580 000	-5 100 000
Ladekostnader EL-bil		-31 992	0	0	-25 000
Energi/fyring	10	-8 051 244	-8 247 042	-8 600 000	-7 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 262 532	-1 923 986	-2 020 000	-2 300 000
Andre driftskostnader	11	-1 300 651	-1 611 793	-1 408 500	-1 461 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-23 455 083**	**-22 480 775**	**-23 071 500**	**-24 308 500**
DRIFTSRESULTAT		**7 411 882**	**6 129 801**	**7 488 500**	**7 577 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	394 758	198 604	0	100 000
Finanskostnader	13	-2 757 846	-1 555 457	-2 067 000	-3 130 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 363 088**	**-1 356 853**	**-2 067 000**	**-3 030 000**
ÅRSRESULTAT		**5 048 794**	**4 772 948**	**5 421 500**	**4 547 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 048 794	4 772 948		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	69 611 168	69 611 168
Tomt		2 272 130	2 272 130
Andre varige driftsmidler	15	993 264	1 438 475
Øremerkede bankinnskudd	16	13 452 134	10 779 062
Miljøbankkonto, øremerket		412 591	437 446
SUM ANLEGGSMIDLER		**86 741 287**	**84 538 281**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		609 881	561 462
Andre kortsiktige fordringer	17	39 853	27 555
Driftskonto OBOS-banken		1 566 024	1 655 690
Driftskonto OBOS-banken II		27 642	18 273
Skattetrekkskonto OBOS-banken		47 409	48 971
Sparekonto OBOS-banken		1 440	1 528
SUM OMLØPSMIDLER		**2 292 249**	**2 313 479**
SUM EIENDELER		**89 033 536**	**86 851 759**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 406 * 100		40 600	40 600
Opptjent egenkapital		20 239 627	15 190 833
SUM EGENKAPITAL		**20 280 227**	**15 231 433**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	58 375 729	61 499 381
Borettsinnskudd	19	7 594 000	7 594 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	400 572	435 268
SUM LANGSIKTIG GJELD		**66 370 301**	**69 528 649**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 785 410	1 338 885
Skyldige offentlige avgifter	21	107 419	103 398
Påløpte renter		77 068	57 500
Påløpte avdrag		197 870	380 460
Annen kortsiktig gjeld	22	215 241	211 435
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 383 008**	**2 091 678**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**89 033 536**	**86 851 759**
Pantstillelse	23	97 362 000	105 015 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 02.04.2024
Styret i Borettslaget Vestre

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

Jan Edvard Larsen /s | Torunn J Hjelmtveit /s

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

av de enkelte fordringene.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	27 461 424
Kabel-TV	2 103 486
Parkeringsleie	427 470
Trappevask	341 040
Lokaler	142 356
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**30 475 776**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-4 907
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**30 470 869**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kortterminal	1 299
Gjestekort	1 000
Gebyr innlåsning	1 500
Leieinntekt	19 200
Tilskudd Bergen Kommune - Lekeplass	100 000
Miljøfond	208 808
Nøkler	3 788
Sommerfest	40 501
Støtte til St.Hans feiring	20 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**396 096**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 110 017
Overtid	-20 969
Annen lønn, ikke feriepenger	-16 160
Påløpte feriepenger	-161 666
Fri bil, tlf etc.	-16 685
Naturalytelser speilkonto	16 344
Arbeidsgiveravgift	-257 977
Pensjonskostnader	-16 034
Pensjonskostnader innskudd	-103 184
AFP-pensjon	-29 148
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-651
Yrkesskadeforsikring	-11 292
Refusjon sykepenger	7 428
Gaver til ansatte	-7 500
Arbeidsklær	-5 032

Andre personalkostnader	-27 279
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 759 822**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 347 126.
Av dette er kr 12 060 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og oppmerksomhet for kr 2 652, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 623.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-42 000
OBOS Prosjekt AS	-375 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 111
Kepla AS	-288 738
Sivilingeniør Tore Johan Smidt AS	-8 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-720 598**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-146 985
Drift/vedlikehold VVS	-346 746
Drift/vedlikehold elektro	-283 152
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-920 978
Drift/vedlikehold heisanlegg	-88 200
Drift/vedlikehold brannsikring	-144 238
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-66 001
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 370
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-75 684
Kostnader leiligheter, lokaler	-44 442
Egenandel forsikring	-32 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 186 795**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 256 150
Vann- og avløpsavgift	-2 153 108
Feieavgift	-499
Renovasjonsavgift	-1 378 251
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 788 007**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-458 576
Varmesentralen**	-7 592 668
SUM ENERGI / FYRING	**-8 051 244**

** Det er i regnskapet 2023 kostnadsført kroner 725 733.- som gjelder forbruk for desember 2022.

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-82 465
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-57 582
Diverse leiekostnader/leasing	-41 032
Verktøy og redskaper	-2 381
Telefon-/kontormaskiner	-6 426
Driftsmateriell	-32 261
Vakthold	-58 781
Renhold ved firmaer	-522 574
Snørydding	-104 827
Andre fremmede tjenester	-25 582
Kontor- og datarekvisita	-19 988
Trykksaker	-2 296
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 815
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-14 044
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 652
Andre kontorkostnader	-4 840
Telefon/bredbånd	-40 266
Telefon, annet	-9 234
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 676
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-29 048
Forsikringer/avgifter biler	-13 191
Bilgodtgjørelse	-1 702
Reisekostnader	-2 829
Kontingenter	-3 192
Bank- og kortgebyr	-4 847
Velferdskostnader	-211 120
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 300 651**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 213
Renter av sparekonto i OBOS-banken	283 197
Kundeutbytte fra Gjensidige	99 348
SUM FINANSINNTEKTER	**394 758**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 719 769
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 332
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-988
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-814
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-31 106
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-813
Husbanken	-40
Renter på leverandørgjeld	-984
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 757 846**

NOTE: 14
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1969
Gnr.124/bnr.95
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER
Diverse utstyr

Ford Transit		
Tilgang 2012	318 210	
Avskrevet tidligere	-318 209	
		1
Oppvaskmaskin		
Tilgang 2014	33 625	
Avskrevet tidligere	-33 624	
		1
Hagemøbler		
Tilgang 2010	27 100	

Avskrevet tidligere	-27 099	
		1
Datautstyr		
Tilgang 2017	30 442	
Avskrevet tidligere	-30 441	
		1
Fugleavvisningsutstyr		
Tilgang 2019	70 100	
Avskrevet tidligere	-44 397	
Avskrevet i år	-14 020	
		11 683
Sjakkbord		
Tilgang 2019	77 000	
Avskrevet tidligere	-52 617	
Avskrevet i år	-15 400	
		8 983
Motorvarmere		
Tilgang 2006	257 595	
Avskrevet tidligere	-257 594	
		1
Askebeger Stående City		
Tilgang 2012	37 324	
Avskrevet tidligere	-37 323	
		1
Fyringsanlegg		
Tilgang 2001	483 177	
Avskrevet tidligere	-483 173	
Avskrevet i år	-3	
		1
Treningspark		
Avgang 1900	-353 000	
Tilgang 2019	894 960	
Avskrevet tidligere	-379 372	
Avskrevet i år	-108 392	
		54 196
Grillhytte		
Tilgang 2017	469 331	
Tilgang 2018	384 975	
Avskrevet tidligere	-469 330	
Avskrevet i år	-170 861	
		214 115
Spill på lekeplass		
Tilgang 2017	207 666	
Avskrevet tidligere	-207 665	
		1
Projektor		
Tilgang 2017	46 586	
Avskrevet tidligere	-46 585	
		1

Lekeplass		
Tilgang 2021	687 948	
Avskrevet tidligere	-91 726	
Avskrevet i år	-45 863	
		550 358
Snøfreser		
Tilgang 2021	37 490	
Avskrevet tidligere	-23 952	
Avskrevet i år	-12 497	
		1 041
Benk		
Tilgang 2020	293 900	
Avskrevet tidligere	-151 848	
Avskrevet i år	-58 780	
		83 272
Fugleavvisningsutstyr		
Tilgang 2020	190 718	
Avskrevet tidligere	-101 716	
Avskrevet i år	-38 144	
		50 858
TV		
Tilgang 2023	24 999	
Avskrevet i år	-6 250	
		18 749
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**993 264**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-470 210**

NOTE: 16
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler.

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	39 853
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**39 853**

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-61 015 457	
Nedbetalt tidligere	1 222 996	
Nedbetalt i år	2 031 632	
		-57 760 829

Husbanken
Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 1993	-2 943 000	
Nedbetalt tidligere	2 766 420	
Nedbetalt i år	176 580	
		0
Husbanken		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,09 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 1993	-2 943 000	
Nedbetalt tidligere	2 854 710	
Nedbetalt i år	88 290	
		0
Husbanken		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,09 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 1993	-2 355 000	
Nedbetalt tidligere	2 284 350	
Nedbetalt i år	70 650	
		0
Husbanken		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 1994	-11 352 000	
Nedbetalt tidligere	10 051 250	
Nedbetalt i år	685 850	
		-614 900
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,09 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 1993	-2 355 000	
Nedbetalt tidligere	2 284 350	
Nedbetalt i år	70 650	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-58 375 729**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-7 594 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-7 594 000**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-400 572
	-400 572

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-43 750
Skyldig arbeidsgiveravgift	-63 669

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-107 419**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-161 666
Midlertidig deposita	-53 575
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-215 241**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 594 000
Pantelån	58 375 729
Påløpte avdrag	197 870
TOTALT	**66 167 599**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 24
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er å øke felleskostnader med 3% fra 1. januar 2024, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82804664. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Borettslaget Vestre
Vestre Vadmyra 15
5172 Loddefjord

Solheim, 07.02.2024

Eviny Termo AS
PB 7050
5020 Bergen

Årsrapport – Varmeleveranse Borettslaget Vestre

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

2023 har vært preget av lavere energipriser enn 2022, men likevel på et høyere nivå enn historiske priser. I henhold til avtalen mellom borettslaget og Eviny, driftes anlegget med billigste tilgjengelige energikilde. Eviny jobber sammen med varmestyret for å finne langsiktige løsninger for å kunne gi forutsigbare varmekostnader. I januar 2023 ble det gjort tiltak som sikrer borettslaget strømstøtte også på den strømmen som går til varmeproduksjon.

Energiregnskapet for 2023 viser en varmeproduksjon i Vadmyra varmesentral på 9,5 GWh. Varmen har hovedsakelig blitt produsert i elektrodekjelen. I tillegg har det er gått med 8 726 liter olje, tilsvarende 0,8 % av varmeproduksjonen. Borettslaget Vestre Borettslag sin andel av varmeforbruket er 4,0 GWh, der av 3 702 liter olje (1 GWh = 1000 000 kWh).

I løpet av året har det blitt avholdt flere møter, og da hovedsakelig relatert til strømstøtteordningen og driften. I tillegg har det vært jevnlig dialog mellom daglig leder og Eviny.

Med vennlig hilsen

Eviny AS

HONORAR 2023:

	FAST	MØTE
LEDER	58.326.-	900.-
STYREMEDLEM	34.935.-	900.-
VARA		900.-
VARMESTYRET	17.467.-	
VALGKOMITE	5.822.-	

FORSLAG TIL HONORAR 2024:

LEDER	58.326.-	1000.-
STYREMEDLEM	34.935,-	1000.-
VARA		1000.-
VARMESTYRET	18.183,- *	
VALGKOMITE	5.822.-	

- Økningen er for å ha samme som Vadmyra har for sine medlemmer av varmestyret.
- Siste økning i møtehonorar var 2019
- Fasthonoraret økte i 2022

Valgkomiteen 2024

Bestod av følgende:

Lorentz Morten C.Olsen	Leder
Karen Lerøy	Sekretær
Lina Mackevicius	Medlem

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

Vi innstiller derfor følgende

A. Styremedlemmer for 2 år:
   Roald Halvorsen VV 13 Gjenvalg
   Jan E. Larsen VV 17 Gjenvalg

B. 2 Varamedlemmer for 1 år
   Hilde Røksund VV 35 Gjenvalg
   Rachel Mumba VV9 Ny

C. 1 rep til Obos sin generalforsamling med vara
   Nils John Stølen VV 35 med vara Torunn J Hjelmtveit Gjenvalg

D. 3 rep til valgkomite
   Valgkomiteen ønsker gjenvalg.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24
Selskapsnummer: 6122 **Selskapsnavn:** Borettslaget Vestre

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Vestre

---

Møtedato: 15.05.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Kultursalen på Vannkanten

Til stede: 46 andelseiere, 9 representert ved fullmakt, totalt 55 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Helge Minge.

Møtet ble åpnet av Britt Helen Åmås.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Helge Minge foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Torunn J. Hjelmtveit foreslått. Som protokollvitne ble Nils John Stølen foreslått. Til tellekorps ble Reidun Rinde og Henning Johansen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 380 898.
Vedtak: Godkjent

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Roald Halvorsen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Jan Edvard Larsen foreslått.
Vedtak: Godkjent

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

Som varamedlem for 1 år, ble Everline Konyo Mjømen foreslått.
Vedtak: Godkjent

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Karen Lerøy, Charlotte Ledahl og Mads Hus og Henning Johansen foreslått
Vedtak: Godkjent

---

8. Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Nils John Stølen
Varadelegert Torunn Johansen Hjelmtveit
Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 19:17. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Helge Minge /s

Fører av protokollen
Navn: Torunn J. Hjelmtveit /s

Protokollvitne 1
Navn: Nils John Stølen /s

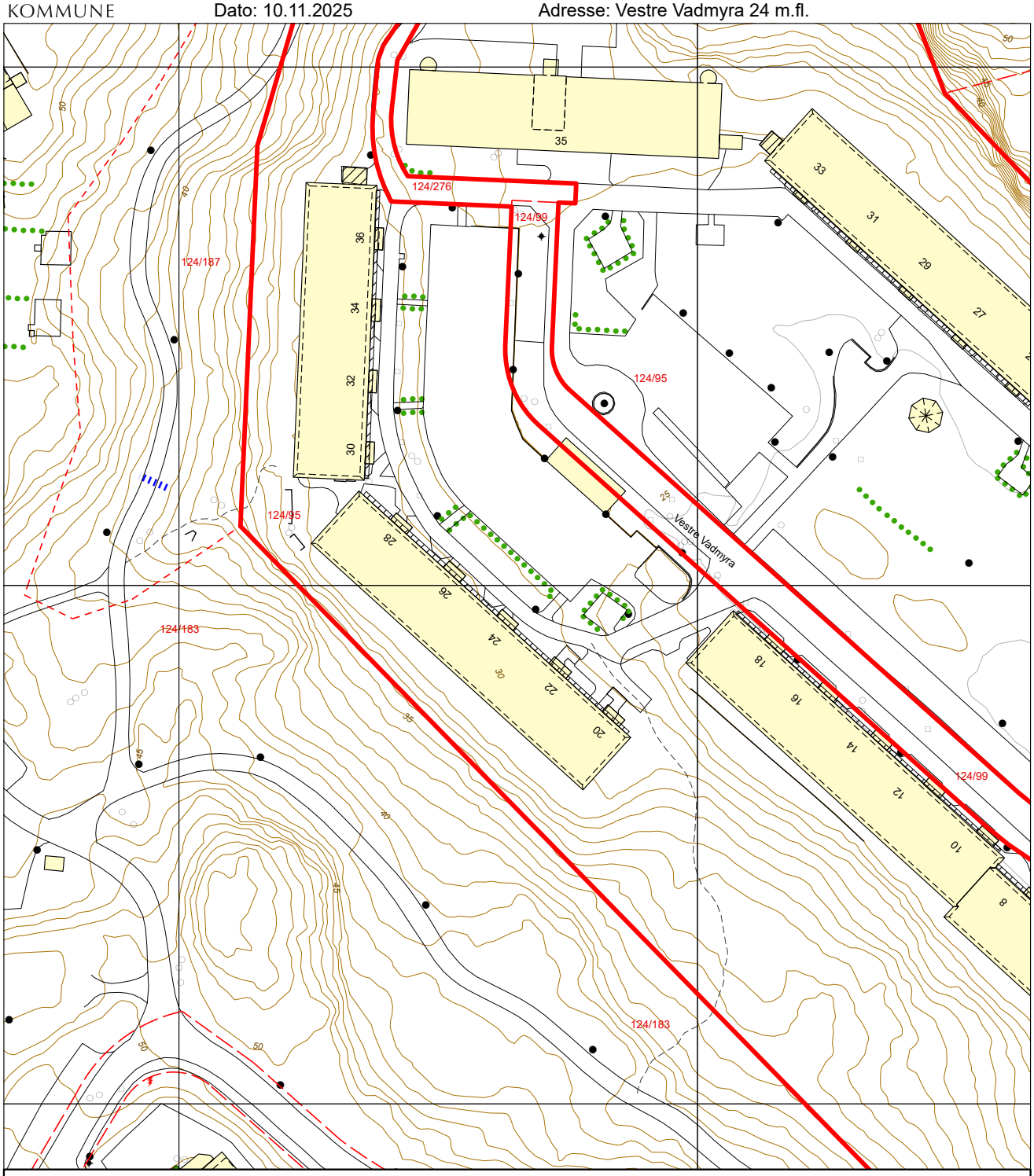
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 10.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 124/95/0/0
Adresse: Vestre Vadmyra 24 m.fl.

N



Bygning	Høydekote	Kraftledning	Innmålt tre	Kum
Byggemeldt bygning	Eiendomsgrense	Hekk	Flaggstang	Sluk
Fredet Bygg	Eiendomsgrense - usikker	Gangveg og sti	Mast	Toppunkt
Byggemeldt anlegg	Gjerde	Traktorveg	Hydrant	Fastmerker

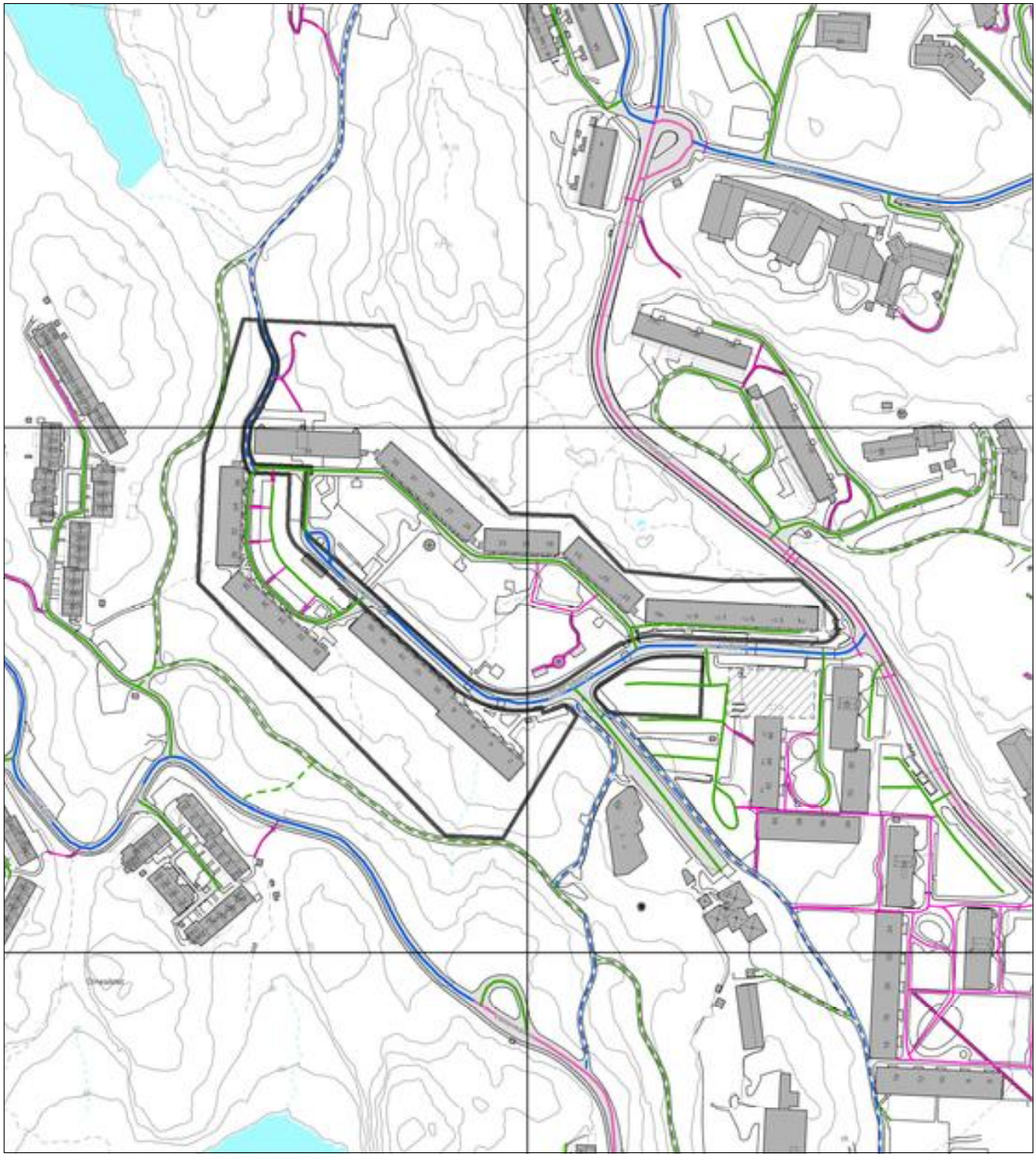
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 124/95/0/0
Adresse: Vestre Vadmyra 24, 5172 LODDEFJORD

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/95/0/0
Utlistet 10. november 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260307204	Grunneiendom	0	Nei	18 001,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40310000	30	LAKSEVÅG. REGULERINGSPLAN FOR LODDEFJORDDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.08.1966		50,0 %
40310001	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, REVIDERT PLAN FOR LODDEFJORD FELT 2 OG 4	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.06.1967		48,7 %
63080000	35	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 98 MFL., LODDEFJORD, VESTRE VADMYRA 2D, LYNGFARET BARNEHAGER	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.06.2015	201301595	1,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3285600	32	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 123 OG 124, LODDEFJORD SØR, HETLEVIK, FELT 10 B	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
61620000	35	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 183, HETLEVIKÅSEN, FJERNVARMEANLEGG	3	201000628
17090000	30	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 1, GNR 125 BNR 209, GNR 130 BNR 1 MFL., LODDEFJORD, VESTPARKEN BYDELSPARK OG TILKNYTTEDE TURVEIER	3	200210850
3280000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C	3	-
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
64550000	34	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 271 MFL., RV 555 STORAVATNET, NY KOLLEKTIVTERMINAL OG GRØNNSTRUKTUR	3	201636271

Andre opplysninger

Skrevet ut 10. november 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

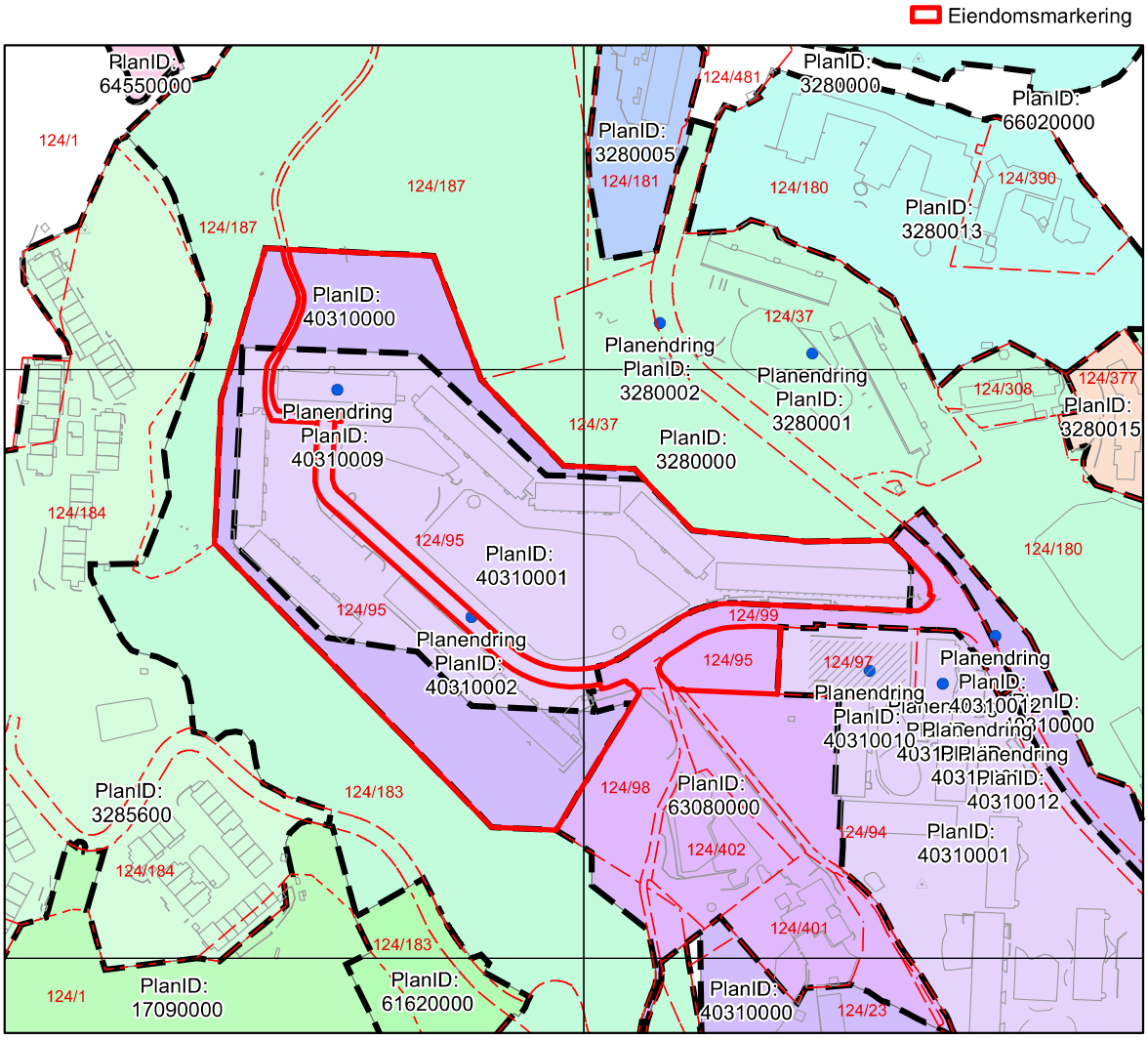
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/95/0/0
Dato: 10.11.2025 Adresse: Vestre Vadmyra 24 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
3280000, 40310000, 40310001, 63080000



BERGEN KOMMUNE

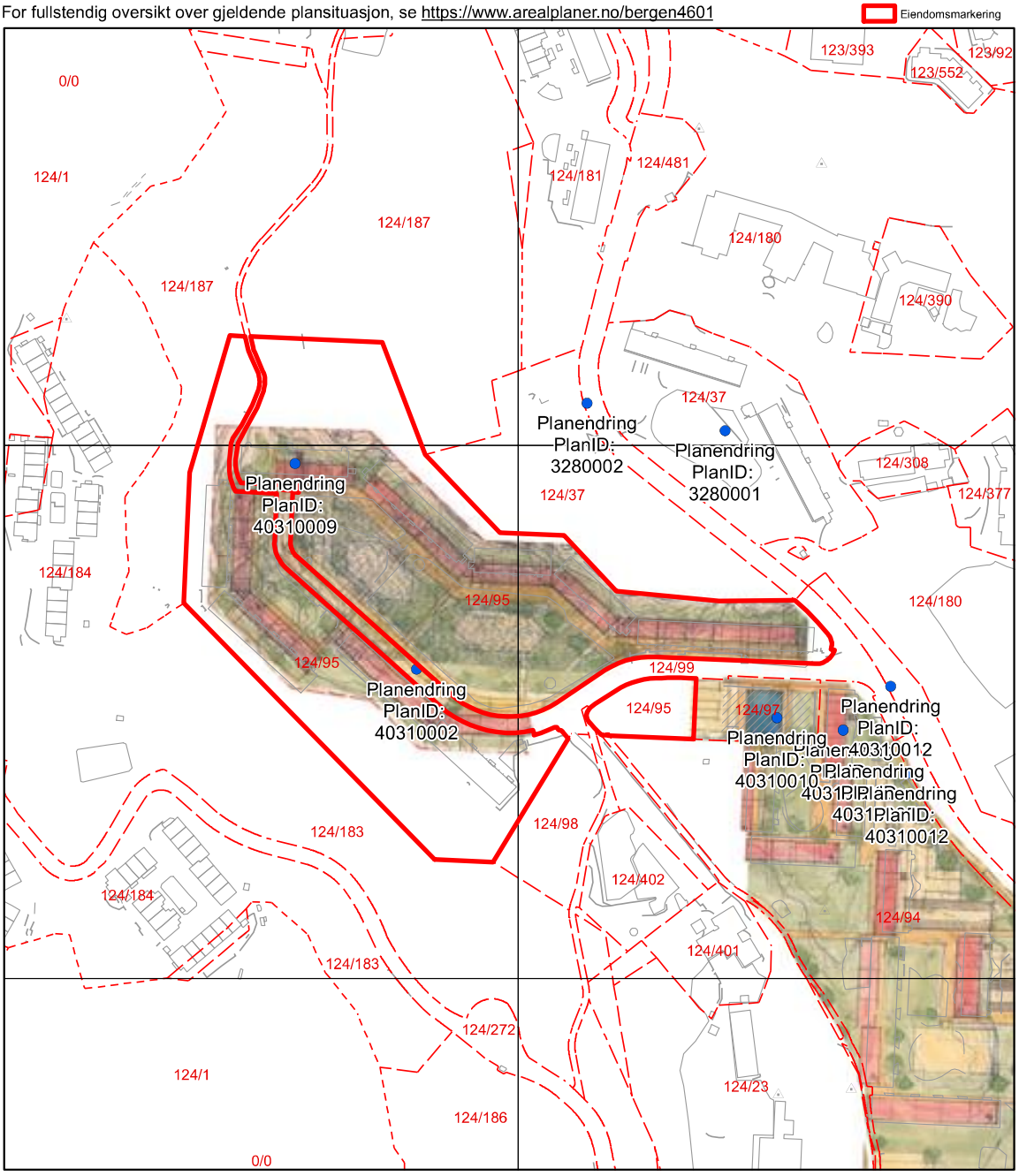
Reguleringsplan på grunnen

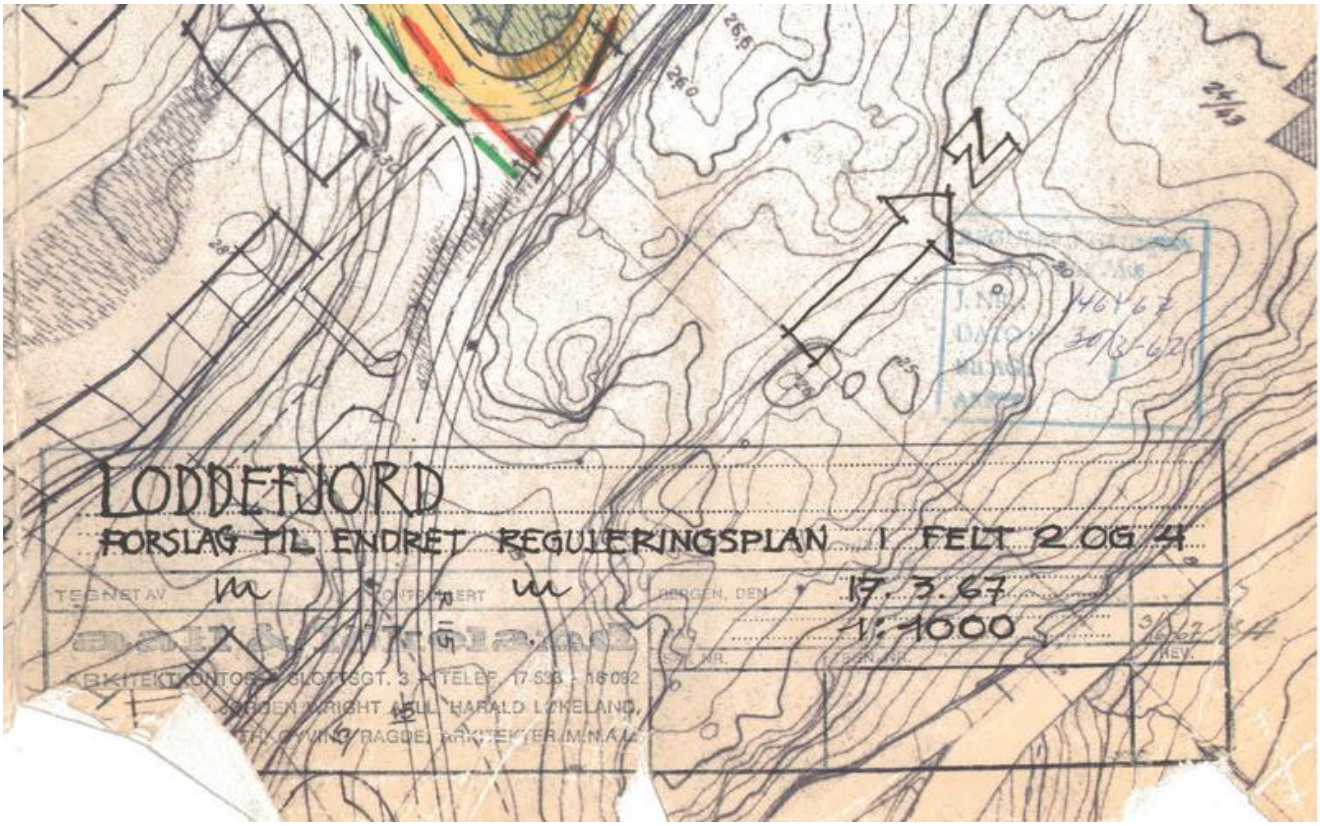
Arealplan-ID: 40310001
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/95/0/0
Dato: 10.11.2025 Adresse: Vestre Vadmyra 24 m.fl.

N

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

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




LODDEFJORD
FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN I FELT 2 OG 4
17.3.67
1:1000

Reguleringsplan på grunnen

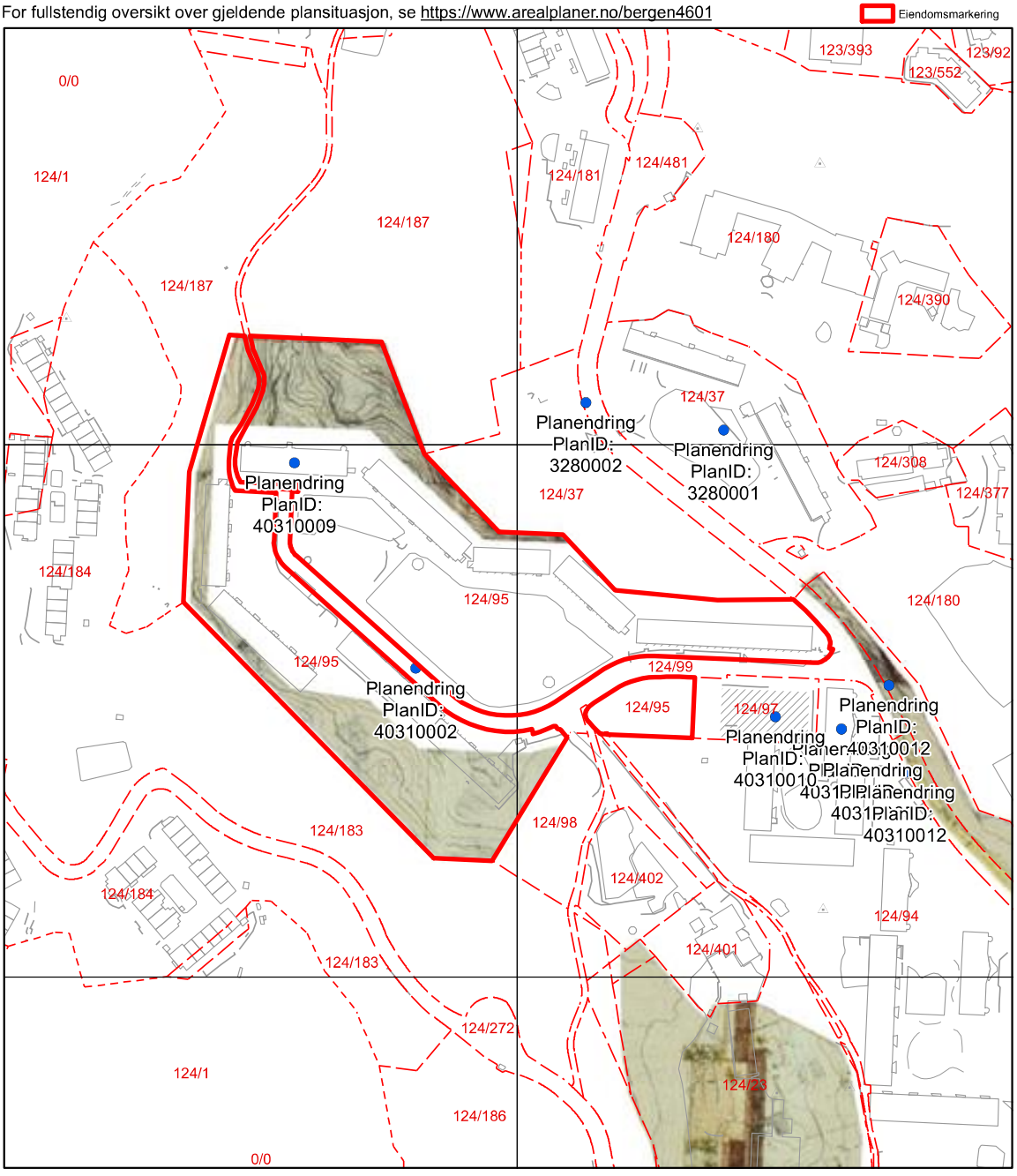
Arealplan-ID: 40310000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/95/0/0
Dato: 10.11.2025 Adresse: Vestre Vadmyra 24 m.fl.

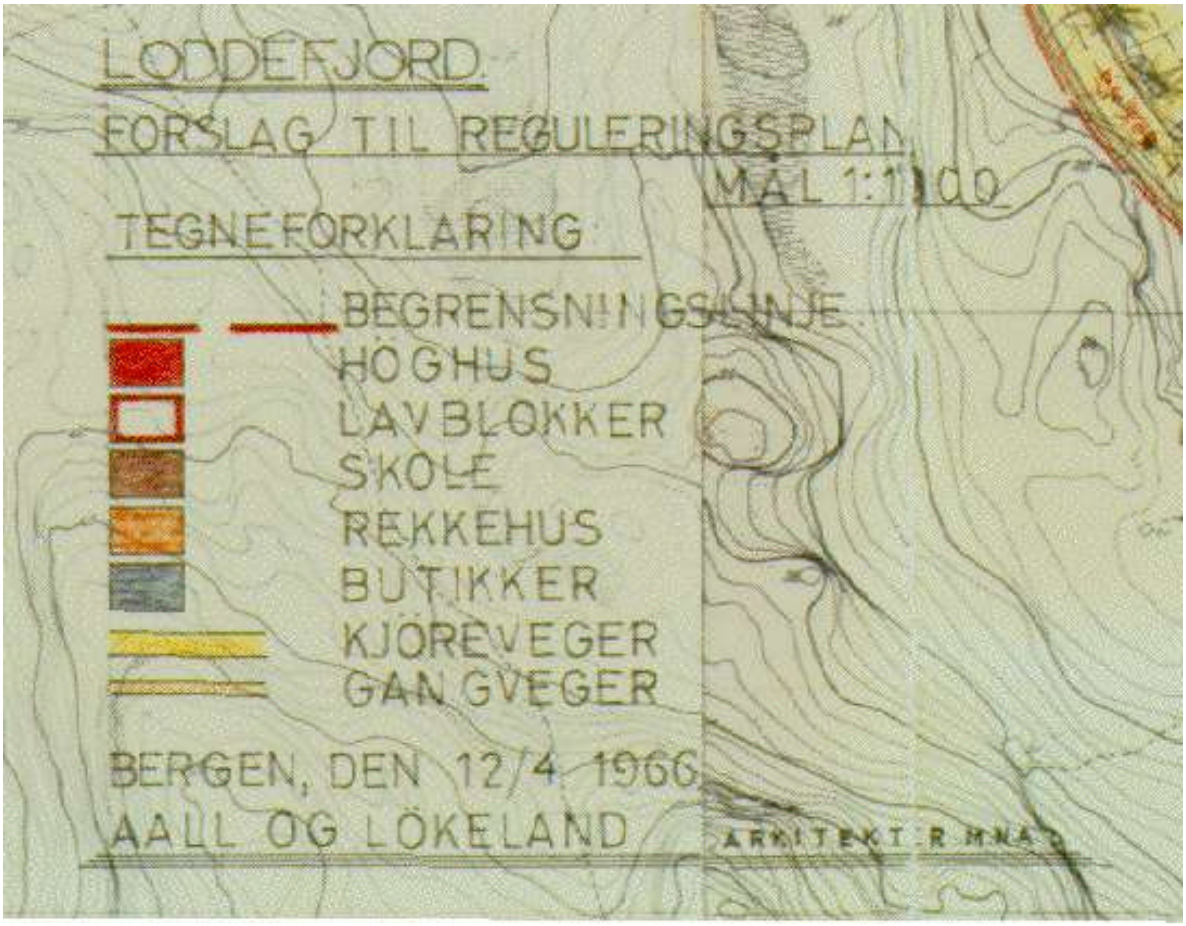
BERGEN KOMMUNE

N

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

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




LODDEFJORD
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN
MÅL 1:1000
TEGNEFORKLARING
BEGRENSNINGSLINJE
HØGHUS
LAVBLOKKER
SKOLE
REKKEHUS
BUTIKKER
KJØREVEGER
GANGVEGER
BERGEN, DEN 12/4 1966
AALL OG LØKELAND
ARKITEKTFIRMA

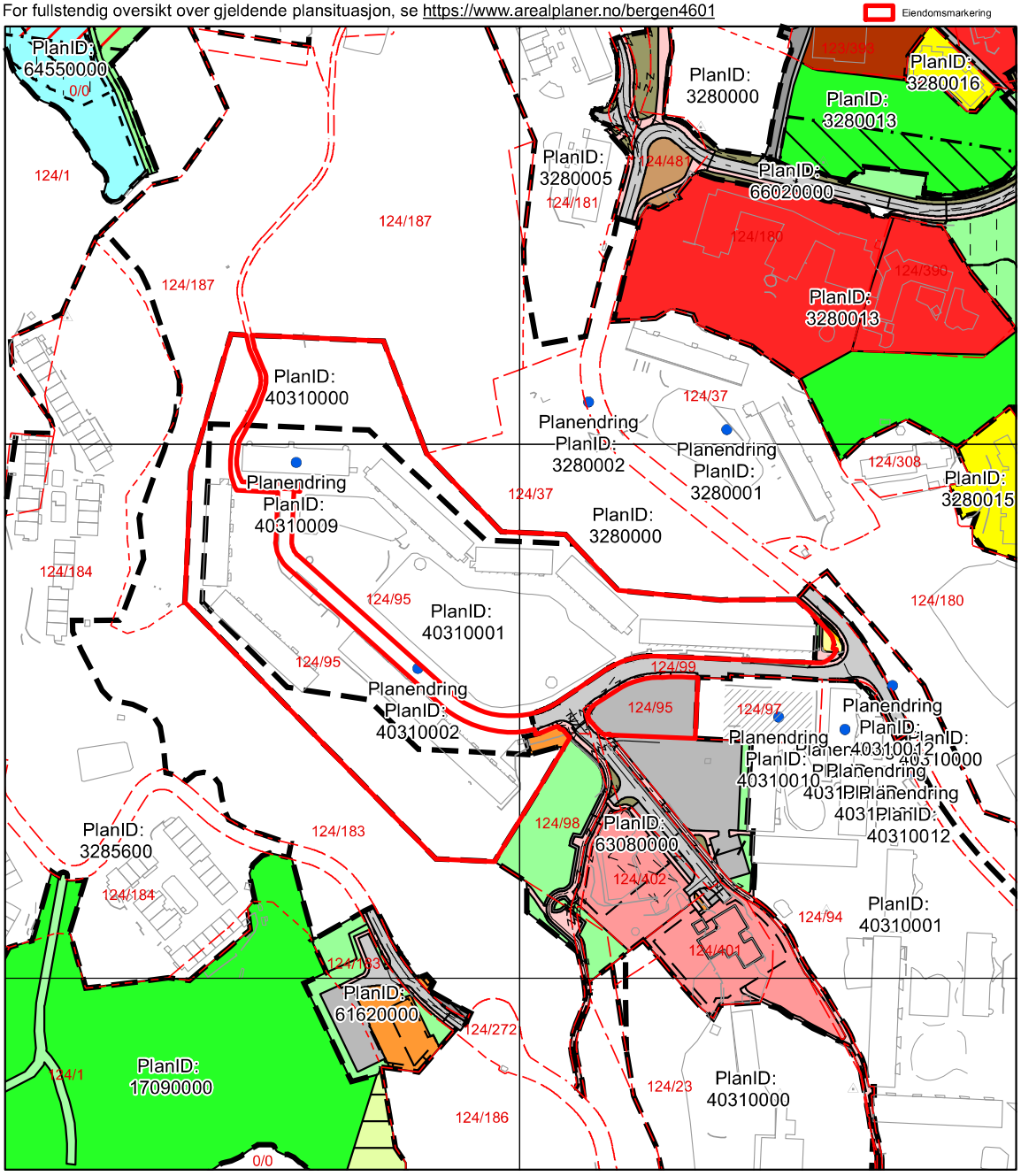
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/95/0/0
Dato: 10.11.2025 Adresse: Vestre Vadmyra 24 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1228 - Regulert støttemur

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

510 - Høyspenningsanlegg

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Område for særskilt angitt allmennyttig formål

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

FRIOMRÅDER

Turveg

Annet friområde

Naturvernområde (på land)

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

Arealformål PBL §12-5

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

1161 - Barnehage

1510 - Energianlegg

1520 - Fjernvarmeanlegg

1550 - Renovasjonsanlegg

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

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2071 - Kollektivanlegg

2082 - Parkeringsplasser

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3020 - Naturområde - grønnstruktur

3031 - Turvei

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

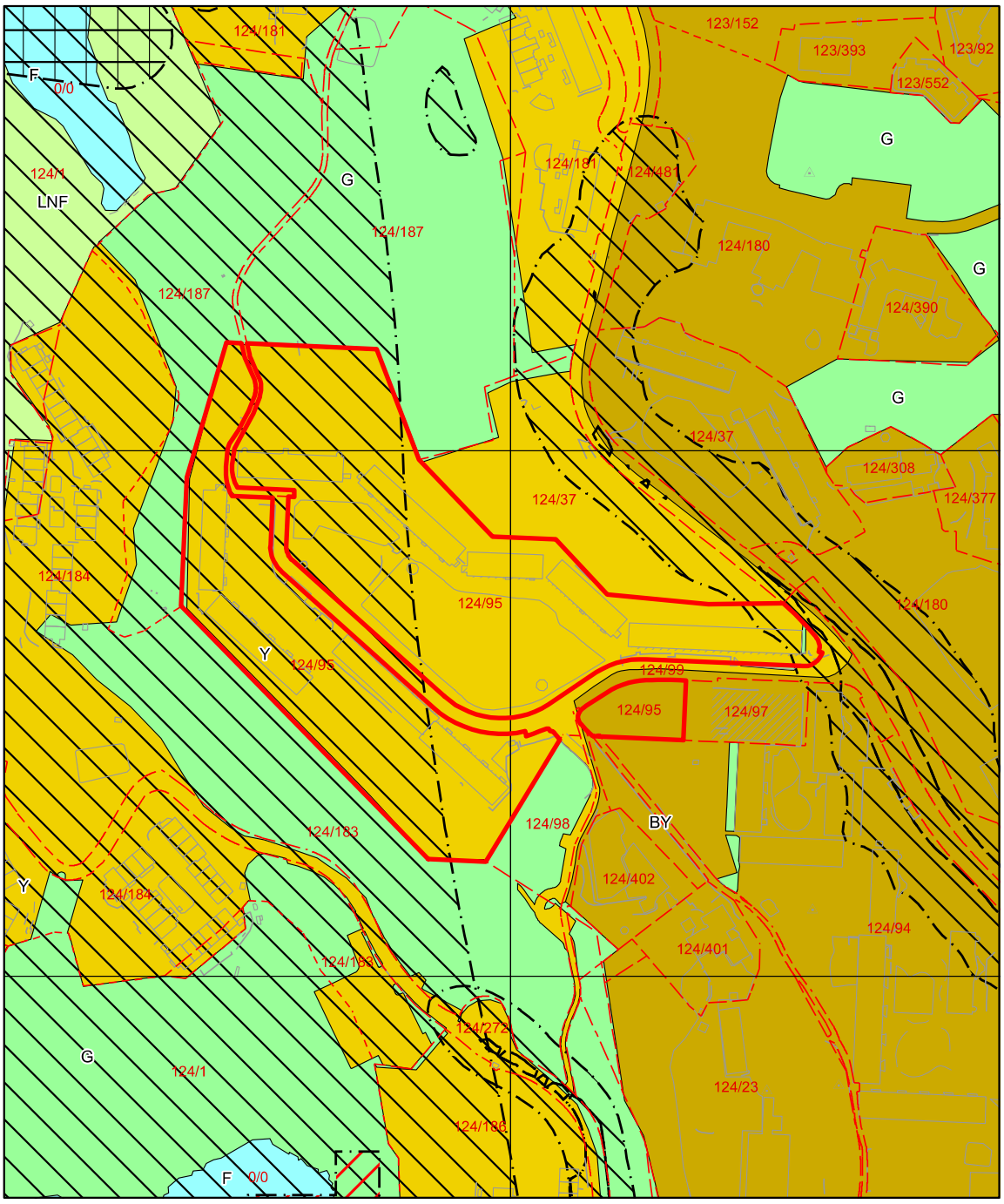
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 10.11.2025

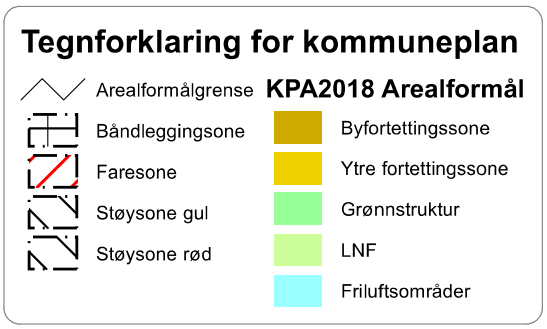
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 124/95/0/0
Adresse: Vestre Vadmyra 24 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (3)




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Båndleggingsone
Faresone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Grønnstruktur
LNF
Friluftsområder

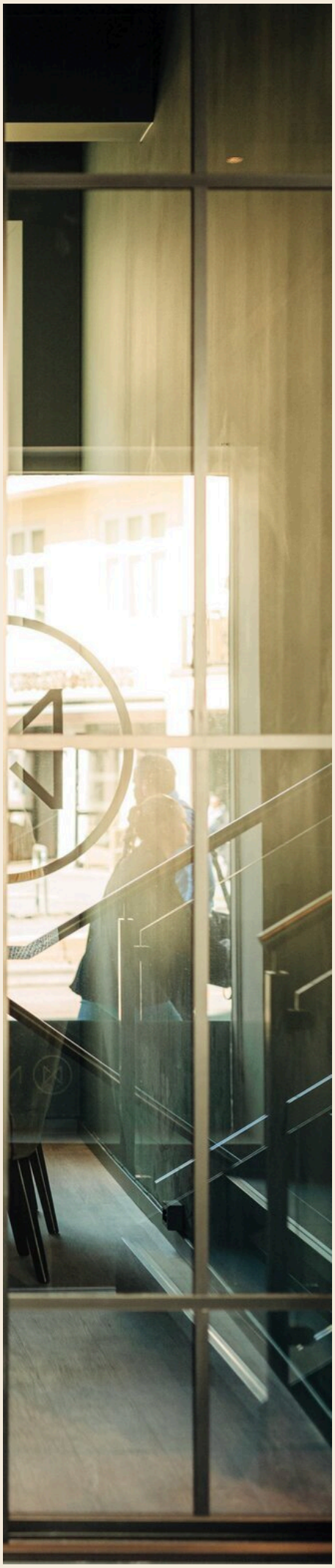
Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.

Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Avtrekksvifter 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0044/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vestre Vadmyra 35 5172 LODDEFJORD
Matrikkel: Gnr 124, bnr 95 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Tonje Roaldsen

Eiendomsmegler / Partner
Bergen Vest Eiendomsmegling AS
t.roaldsen@nordvikbolig.no
980 11 167