

NORDIC

Vestre Vadmyra 13



# Vestre Vadmyra 13

NORDIC

# Innhold

- 6 Velkommen
- 11 Faktaopplysninger
- 12 Våre meglere
- 14 Plantegning
- 36 Nyttig informasjon
- 52 Vedlegg
- 130 Løsøre og tilbehør
- 132 Boligkjøperpakken





# Velkommen til Vestre Vadmyra 13

## Leiligheten

Varmtvann og sentralvarme inkludert i felleskostnader.  
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.  
Sosialt borettslag med arrangementer for store og små.  
Spot-belysning i stue, kjøkken og gang.

## Området

Gangavstand til Vestkanten, Loddefjord terminal og skoler.  
Umiddelbar nærhet til barnehage, dagligvare og bussholdeplass.  
Gangavstand til treningsfasiliteter og kort vei til flere flotte turer, herunder  
Lyderhorn, Kanadaskogen og Storavatnet.

→ Lekkert bad fra 2019

→ Sørvestvendt, innglasset  
balkong

→ Ekstern bod på 7 kvm

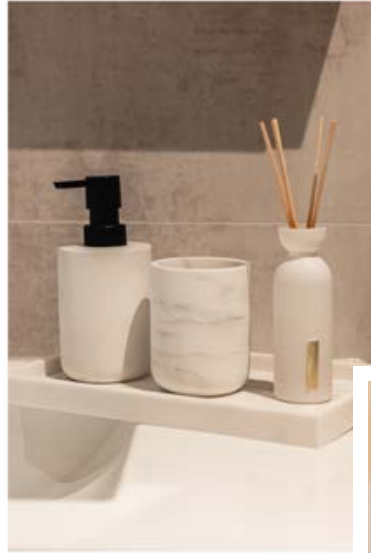
→ Mulighet for elbil-lading



Lisa Blankenburgh Nilsen

Eiendomsmeglerfullmektig

948 53 370 | lisa@nordicbolig.no





Nordic Bolig - Fra stuen er det direkte adkomst til leilighetenes balkong.





Nordic Bolig - Sørvestvendt innglasset balkong på ca. 5 m<sup>2</sup>.



Nordic Bolig - Grillhytte på fellesområde.

# Faktaopplysninger

PRISANTYDNING  
2 400 000,-

BYGGEÅR  
1971

TOTALPRIS  
kr 2 577 810,-

BOLIGTYPE  
Andelsleilighet

P-ROM  
76 m<sup>2</sup>

EIERFORM  
Andel

BRA  
81 m<sup>2</sup>

ETASJE  
2

SOVEROM  
3

FELLESKOSTNADER  
6 392,-/mnd\*

\* Felleskostandene dekker Felleskostnader inkluderer driftskostnader, sentralvarme, varmtvann, vaktmestertjenester, tv-anlegg/bredbånd, kommunale avgifter, byggforsikring, nedbetaling av fellesgjeld, avsetning til generell vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det foreligger noen konkrete planer om

# Våre meglere



Lisa Blankenburgh Nilsen

Eiendomsmeglerfullmektig

948 53 370

[lisa@nordicbolig.no](mailto:lisa@nordicbolig.no)

## BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på «Gi bud»-knappen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på «Gi bud» knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

### TIPS

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

# Plantegning

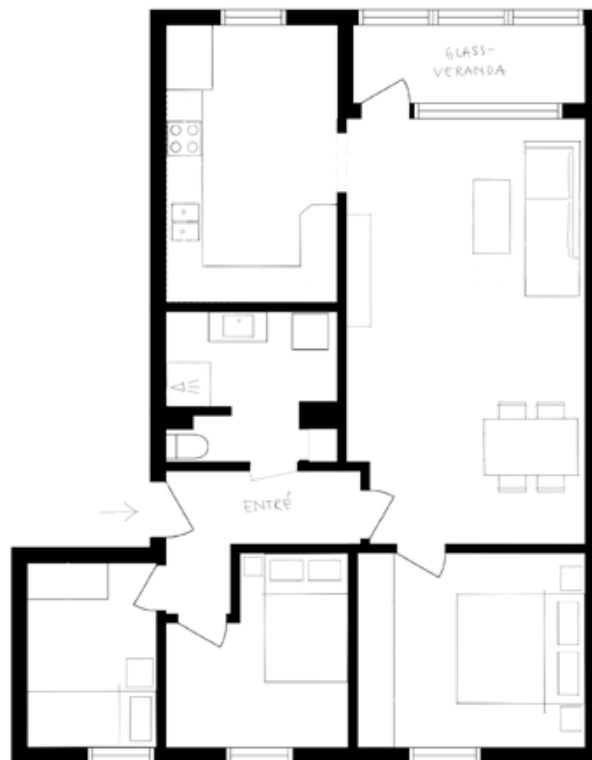


FOTO: TEULS BAKKEN

TEGNINGEN ER NERT SOM ILLUSTRASJON AV  
PLANLØSNING, AVVIK KAN FØRERKOMME.

BARK  
FOTO

## PLANTEGNING 1

Nordic Bolig



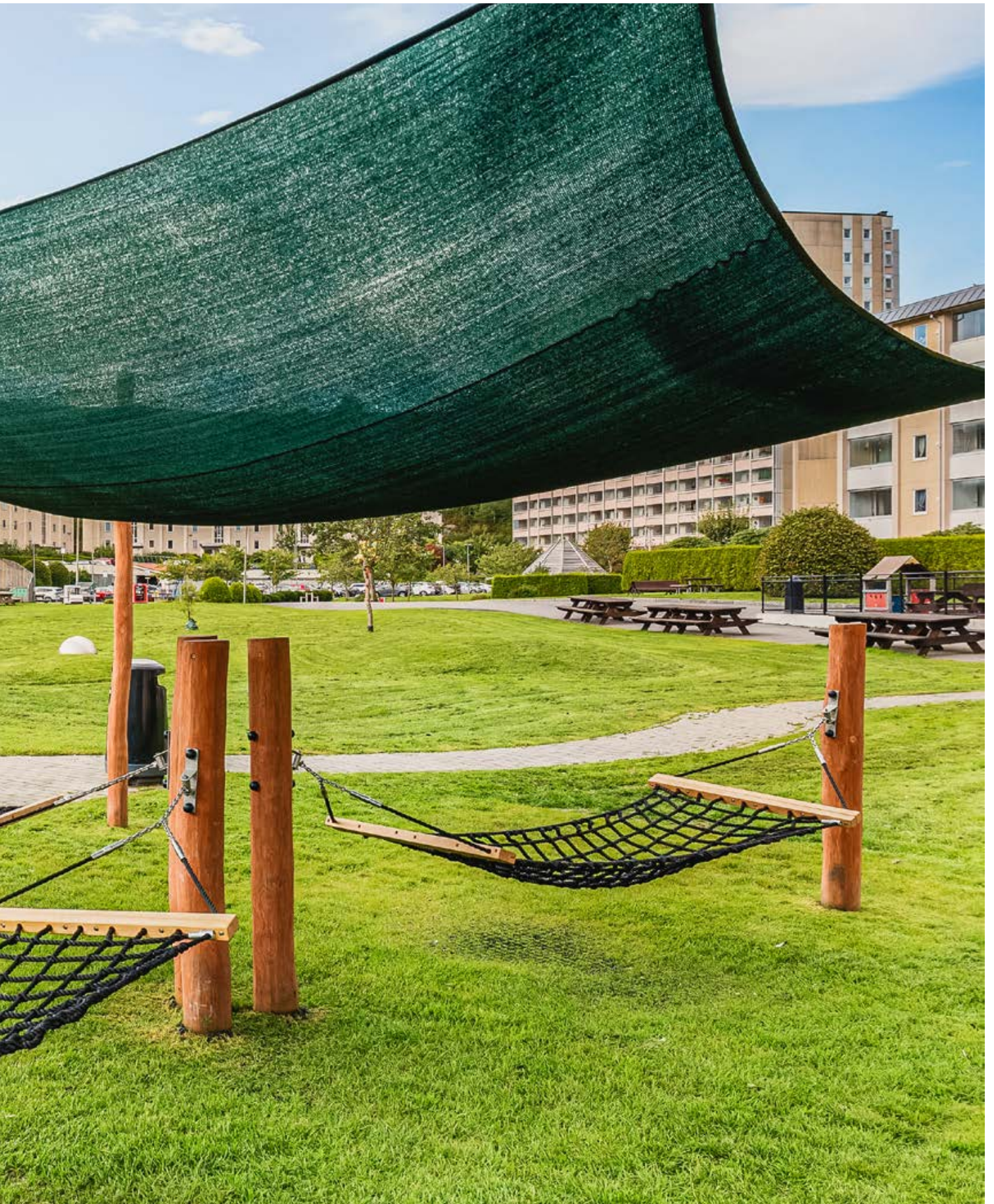
## PLANTEGNING 2

Nordic Bolig - Fellesområdet.



Nordic Bolig - Fellesområde. Borettslaget har opparbeidet flere flotte soner og området gir en parkfølelse.





Nordic Bolig - Boligen har oppvarming med radiator tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.





Øverst

Nordic Bolig - Stort oppholdsrom hvor det her er god plass til å innrede flere sosiale soner.

Nederst

Nordic Bolig - Varmtvann og sentralvarme er inkludert i felleskostnadene



Nordic Bolig - Ekstern bod på ca. 7 kvm medfølger leiligheten



Nordic Bolig - Fellesområdet.





#### Øverst

Nordic Bolig - Utsikt fra balkong. Her du god oversikt over fellerområde mot lekeplass, grillhytte og treningspark.

#### Nederst

Nordic Bolig - Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt og gulvflater er belagt med fliser.







Venstre side

Nordic Bolig - Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og integrert stekeovn og platetopp.

Topp

Nordic Bolig - Oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap medfølger leiligheten. Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum.

Venstre

Nordic Bolig - Det er benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.







Øverst  
Nordic Bolig - Sikringskap med nyere automatsikringer.

Nederst  
Nordic Bolig - Soverom 2 er også av god størrelse, med god plass til seng og gaderobe.

Nordic Bolig - Boligen ligger tilbaketrukket, men sentralt i Loddefjord med gangavstand til det aller meste.





A B C





Nordic Bolig







Øverst  
Nordic Bolig

Nederst  
Nordic Bolig - Lekkert bad fra 2019 med varme i gulv og downlights i  
himling.





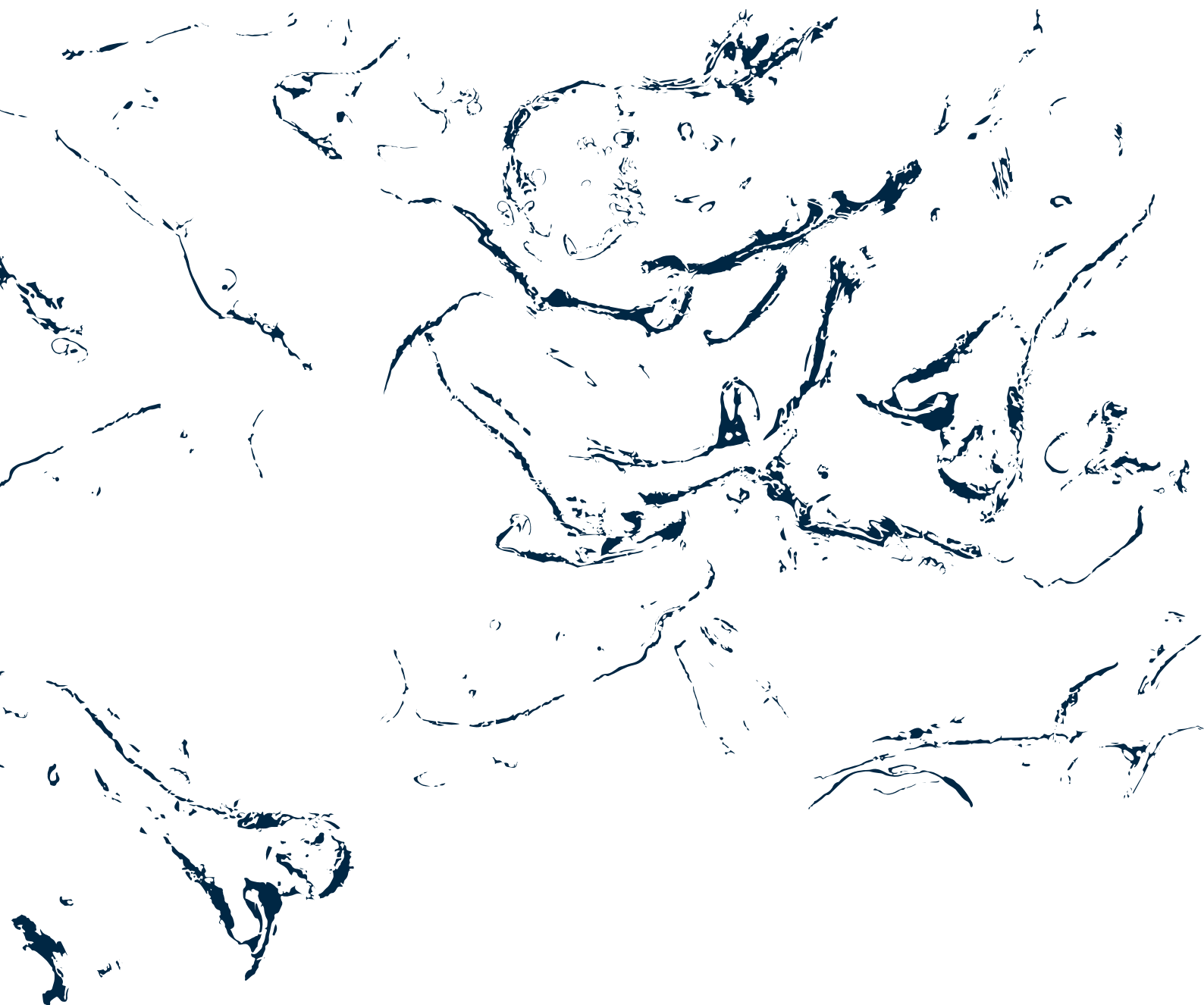
#### Venstre side

Nordic Bolig - Badet har fliser på gulv og baderomspanel på vegger. Opplegg for vaskemaskin.

#### Over

Nordic Bolig - Baderommet er innredet med vegghegt servantinnredning med skuffer, ovenpåliggende servant, speilskap med overlys og stikkontakt, vegghegt baderomsmøbel med dør, dusjhjørne med dører, vegghegt dusjarmatur og gulvstående toalett.

# Nyttig informasjon



## Eiendommen

### Adresse

Vestre Vadmyra 135172LODDEFJORD

### Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 124, bruksnummer 95 i Bergen kommune. Andelsnr. 49 i Vestre Borettslaget med orgnr. 951866121

### Eierform

Andel

### Areal

P-rom: 76 kvm

BRA: 81 kvm

### Innhold

Areal og fordeling pr etasje

2.etg: 81 kvm BRA / 76 kvm P-rom

Leiligheten går over 1 plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

2.etg: Entré, 3 soverom, stue, kjøkken og bad.

I tillegg medfølger 1 stk. eksternt bod på ca. 7 kvm.

### Byggeår

1971

Moderniseringer og påkostninger

Badet ble pusset opp i 2019 av fagfolk.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget opparbeidet med asfaltert vei, belegningsstein, diverse

beplantninger, plenareal, støpte veier og trapper, terrasse på terreng, diverse støttemurer, lekeplass, grillplass, blomsterkasser, biloppstillingsplasser og sittegrupper.

### Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Anticimex:

Grunn og fundamenter:

Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygger er oppført med støpt gulv mot grunn.

Yttervegger:

Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater.

Takkonstruksjoner:

Flatt tak (ikke besiktiget).

Gulvsystemer:

Etasjeskillere av betong.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Følgende har fått tilstandsgrad 2:

Bad:

-Vannrør. Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

-Overflater vegger. Det registreres åpninger rundt avløpsrøret til servanten og tettesjiktet i veggen. Løsningen er ikke vannsikker mot

eventuelle lekkasjer.

-Overflater gulv. Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne. Årsaken er ukjent.

-Avløpsrør. Det registreres redusert avrenningshastighet i avløp til servant. Eksakt årsak er ukjent.

Kjøkken:

-Ventilasjon. Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i rommet/boligen. Ventilator er kun funksjonstestet. Avtrekkseffekten til systemet i en brukssituasjon er derfor ukjent.

-Vannrør. Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

-Innredning. Kjøkkeninnredning bærer preg av alder/slitasje. Tegn til svelleskader etter vannsprut på benkeplate. Forholdet er av estetisk karakter.

Øvrige rom:

-Ventilasjon. Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer må påregnes.

-Overflater gulv. Gulvets overflatemateriale er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter.

-Innedører. Enkelte innedører bærer preg av skader/slittasje. Forholdet er av estetisk karakter.

Tekniske anlegg, VVS anlegg:

-Ventilasjon. Avtrekksvifte på kjøkken er ikke tilkoblet egen utløp. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet i rom som er tilknyttet viften. Tiltak må påregnes. Til info: Avtrekk på bad er tilkoblet felles anlegg for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

-Vannrør. Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG2 er i dette tilfellet hovedsaklig vurdert ut ifra alder. Restlevetiden er usikker.

-Vannbåren varme. Radiatorer (med tilhørende røropplegg) er vurdert til å ha en alder som tilsier anbefalt brukstid er passert. Konsekvens er usikker restlevetid.

-Avløpsrør. Stedvis redusert avrenning i utstyr tilkoblet avløpssystemet. Ukjent eksakt årsak. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Radon:

-Radon. Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.

Elektrisk anlegg:

-Forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det utførte arbeidet på det elektriske anlegget. Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Følgende har fått tilstandsgrad 3:

Ingen forhold har fått tildelt tilstandsgrad 3.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv, eller personer nevnt i brl § 5-6 første ledd nr. 3, har hatt bosted i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.

Energikarakter  
E

Energifarge  
Rød

Info energiklasse  
Energimerking er utført av megler og er estimert fra [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Avvik kan forekomme.

TV/Internett/Bredbånd  
TV og internett er levert av Telia.

Diverse  
Hvitevarer som ikke er integrert, medfølger i handelen.

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

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

Arealopplysninger om P-rom/S-rom/BRA/BTA m.v. er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Det gjøres oppmerksom på at klassifiseringen av arealer er gjort i samsvar med NS3940 med rominndeling fra tilstandsrapport, dagens faktiske bruk av rom er derfor lagt til grunn uavhengig av om bruken er godkjent av bygningsmyndighetene.

Faste løpende kostnader:

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, felleskostnader, innboforsikring, brøyting av felles privat vei etc.

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. Klager på dyrehold skal leveres skriftlig til styret. Det er kun lov å ha innekatt i borettslaget.

Radonmåling  
Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Området

### Beliggenhet

Velkommen til Vestre Vadmyra 13, en flott leilighet med god beliggenhet i borettslaget med utsikt over flott fellesareal. Borettslaget er omkranset av naturområde med mange lekeplasser og rikelig med plass for forskjellige aktiviteter. Til tross for sin avskjermede beliggenhet har leiligheten en svært sentral beliggenhet i Bergen Vest, med gangavstand til bussholdeplass, dagligvarebutikk, Vestkanten storsenter og turområder.

Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra, som ligger i umiddelbar nærhet fra inngangsdøren til bygget. For et utvidet servicetilbud er det gangavstand til Vestkanten storsenter, som har et variert tilbud av butikker, restauranter, apotek, vinmonopol etc. Vestkanten tilbyr også andre fasiliteter som SATS treningssenter, legesenter med legevaktordning på ettermiddag/kveld, Vannkanten badeland, Iskanten ishall og bowlinghall.

Eiendommen er godt tilknyttet offentlig transport, med få meters gange til nærmeste bussholdeplass, hvor det går buss til Bergen sentrum hvert 10. og 20. minutt. For et utvidet busstilbud er det i underkant av 10 minutters gange til Loddefjord bussterminal ved Vestkanten, hvor det går busser til blant annet Askøy/Sotra, Haukeland, og Sandsli/Flesland.

Det er en rekke gode turmuligheter i nærheten, med både Kanadaskogen, Lyderhorn, Alvøskogen og Storavatnet i kort avstand fra boligen. Ellers er det ca. 10-12 minutters kjøretid til Bergen sentrum, og i overkant av 5 minutter til Haakonssvern.

Bildeleringen har også etablert seg i området. Se nærmere info om dette på [www.bildeleringen.no](http://www.bildeleringen.no)

Skoler i nærheten:

- Vadmyra skole (1-7 kl.), 8 min å gå
- Loddefjord skole (1-7 kl.), 10 min å gå
- Sandgotna skole (8-10 kl), 8 min å gå
- Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 22 min nå gå
- Olsvikåsen VG, 10 min å kjøre
- Laksevåg VGs, 10 min å kjøre

Barnehager i nærheten:

- Vadmyra barnehage (0-6 år), 3 min å gå
- Lyngfaret barnehage (0-6 år), 4 min å gå
- Kidsa Sandgotna (3-6 år), 4 min å gå

Dagligvare i nærheten:

- Coop Extra Vadmyra, Post i butikk, PostNord, 1 min å gå
- Joker Vestkanten, PostNord, Søndagsåpent, 13 min å gå

Offentlig transport i nærheten:

- Vestre Vadmyra, 3 min å gå
- Loddefjord terminal, 13 min å gå

Parkering

Parkeringsplasser må leies av borettslaget. Det er mulighet for elbil-lading.

## Økonomi

Prisantydning  
2 400 000,-

Fellesgjeld  
Kr 170 000

Fellesgjeld pr. dato

07.12.2022

Omkostninger

Kr 7 810  
2 400 000,- (Kjøpesum)  
170 000,- (Fellesgjeld)

---

Omkostninger:

480,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
480,- (Tingl.gebyr skjøte)  
6 850,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

---

7 810,- (Omkostninger totalt)

---

2 577 810,- (Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld)

Totalpris inkl omk  
kr 2 577 810,-

Formuesverdi primær  
Kr 702 290

Formuesverdi primær år  
2020

Formuesverdi sekundær  
Kr 2 528 243

Formuesverdi sekundær år  
2020

Info formuesverdi

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette av eier. Info om formuesverdi er hentet fra [altinn.no](http://altinn.no). Formuesverdien justeres normalt årlig. Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

Andel fellesformue  
Kr 30 159



Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 392

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer driftskostnader, sentralvarme, varmtvann, vaktmestertjenester, tv-anlegg/bredbånd, kommunale avgifter, byggforsikring, nedbetaling av fellesgjeld, avsetning til generell vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er også normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Styret har vedtatt at felleskostnader økes med 7% fra 01.01.2023. Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale kostnadene kr. 6 805,-.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Handelsbanken

Type: Annuitetslån

Restsaldo: kr. 59 792 461,-

Restløpetid: 20 år

Term per år: 4

Type rente: Flytende

Rente: 3,74%

Bank: Husbanken

Type: Serielån

Restsaldo: kr. 176 580,-

Restløpetid: 1 år 1 mnd

Term per år: 4

Type rente: Flytende

Rente: 1,72%

Bank: Husbanken

Type: Serielån

Restsaldo: kr. 88 290,-

Restløpetid: 7 mnd

Term per år: 4

Type rente: Flytende

Rente: 1,72%

Bank: Husbanken

Type: Serielån

Restsaldo: kr. 70 650,-

Restløpetid: 7 mnd

Term per år: 4

Type rente: Flytende

Rente: 1,72%

Bank: Husbanken

Type: Serielån

Restsaldo: kr. 1 300 750,-

Restløpetid: 2 år 1 mnd

Term per år: 4

Type rente: Flytende

Rente: 1,72%

Bank: Husbanken

Type: Serielån

Restsaldo: kr. 70 650

Restløpetid: 7 mnd

Term per år: 4

Type rente: Flytende

Rente: 1,72%

Sikringsordning fellesgjeld

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

Kommentar fellesgjeld

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i fellesgjeld. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiftene.

Daglig leder av borettslaget opplyser at det foreligger følgende planer som kommer til å medføre økning i fellesgjeld:

I 2025 er det planlagt en rehabilitering av fasadene til borettslaget. Dette er ikke vedtatt av generalforsamlingen enda, og megler har derfor ikke opplysninger om hva og hvor omfattende dette vil bli. Lånene fra husbanken vil på denne tiden være nedbetalt, så selvom gjelden øker, vil den ha blitt forminsket først frem til da.

#### Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2021 ble oppgjort med et positivt resultat på kr. 7 317 038,-. Borettslaget har per 31.12.2021 disponible midler på kr. 1 702 398,-. Kopi av budsjett og siste årsregnskap følger vedlagt i salgsoppgaven.

Gebyr forkjøpsrett  
7644

## Om borettslag

Borettslagsnavn  
Vestre Borettslaget

Organisasjonsnummer  
951866121

#### Om borettslaget

Borettslaget Vestre er et stort borettslag bestående av hele 406 andeler fordelt på 1 høyblokk og 8 lavblokker. Borettslaget ligger sentral i Loddefjord med tilgang på alle byfasiliteter som kjøpesenter, aktiviteter og gode kollektivtilbud.

#### Nærområdet:

Kjøpesenteret – Vestkanten – inneholder en mengde butikker. Over veien for kjøpesenteret ligger Vannkanten, som også inneholder diverse butikker, legesenter, svømmehall, bowling og kultursal.

Borettslaget ligger ca. 3 km fra Marinebasen Haakonsvern. I tillegg er det ca 15 min kjøretur til Bergen Lufthavn.

Det er kort vei inn til Bergen sentrum. Ca ti minutters kjøretur. Fra Vadmyra er det hyppige bussavganger til/fra sentrum.

Andelsnummer  
49

Forretningsfører  
OBOS

#### Forkjøpsrett

Øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten lyses ut i etterkant av budaksept.

#### Styregodkjenning

Ny eier skal godkjennes av styret før overtagelse. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv bærer risikoen for å bli godkjent av styret og at boligen ikke kan tas i bruk før godkjenning foreligger. Godkjenning kan kun nektes på saklig grunnlag.

Forsikringselskap  
Gjensidige Forsikring

Polisenummer  
82804664

## Offentlige forhold

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren. På grunnboksbladet til borettslagets eiendom er det tinglyst pant for borettslagets fellesgjeld og andelseiernes borettsinnskudd.

Grunnboksbladet er tilgjengelig for gjennomlesning på meglers kontor.

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

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andelen.

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

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har tilskrevet Bergen kommune og fått opplyst følgende:

Det foreligger ferdigattest vedrørende "Fasadeendring" datert 30.09.1994..

Ferdigattest/brukstillatelse datert 29.09.1994.

#### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til "Ytre fortettingssone" ifølge Bergen kommune.

#### Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 40310001. Plannavn: Laksevåg. Gnr 124, Hetlevik, Revidert plan for Loddefjord Felt 2 og 4. Ikrafttrådt: 06.06.1967. Dekningsgrad: 100%

PlanID: 40310000. Plannavn: Laksevåg. Reguleringsplan for Loddefjorddalen. Ikrafttrådt: 12.08.1966. Dekningsgrad: 30,5%.

PlanID: 63080000. Plannavn: Laksevåg. Gnr 124 Bnr 98 MFL., Loddefjord, Vestre Vadmyra 2D, Lyngfaret barnehager. Ikrafttrådt: 24.06.2015. Dekningsgrad: 4,6%.

#### Reguleringsformål på grunnen:

PlanID: 63080000. Reguleringsformål: Parkeringsplasser. Dekningsgrad: 3,7%.

PlanID: 63080000. Reguleringsformål: Renovasjonsanlegg. Dekningsgrad: 0,5%.

PlanID: 63080000. Reguleringsformål: Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.-angitt. Dekningsgrad: 0,2%.  
PlanID: 63080000. Reguleringsformål: Gangveg - gangareal - gågt. Dekningsgrad: 0,2%.

#### Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 70000000. Plannavn: Laksevåg. Gnr 124 Bnr 180 MFL., Loddefjordåsen. Dekningsgrad:

0,3%.

I september 2018 varslet Norconsult AS oppstart av planarbeid for Laksevåg, gnr. 124, bnr. 180 m.fl. Frieda Fasmers minne tjenesteyting på vegne av forslagsstiller Etat for utbygging. Formålet med planen var å regulere nytt sykehjem og omsorgsboliger, i tillegg til å avklare behov for flere offentlige tilbud som barnehage, skole, idrett, kultur, park og friluftsliv og tilrettelegge for dette i den grad det var hensiktsmessig.

Siden da har planen blitt delt i to, en detaljreguleringsplan for nytt sykehjem i regi av Etat for utbygging og en større områdereguleringsplan i regi av Plan- og bygningsetaten.

#### Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000. Hensynssonetype: KpStøySone. Beskrivelse: Flystøy gul sone iht. T1441: 2028 og 2060 prognose. Dekningsgrad: 56%

PlanID: 65270000. Hensynssonetype: KpStøySone. Beskrivelse: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad: 1,7%.

#### Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 4601-124/37. Endring: Påbygg. Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer. Status: Igangsettingstillatelse. Dato: 21.11.2022.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen er tilknyttet privat vei frem til kommunal vei frem til fylkesvei.

## Øvrige kjøpsforhold

### Betalingsbetingelser

Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen

overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

#### Overtakelse

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtagelse vil det ikke være anledning til å besiktige boligen. Vi anbefaler derfor at interessenter tar nødvendige mål etc. på visning.

#### Budgivning

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

#### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges

eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. 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 som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

#### Boligkjøperforsikring

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på [www.buysure.no](http://www.buysure.no) for ytterlig informasjon.

#### Lovpålagte tiltak mot hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

#### Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli

registrert for videre oppfølging.

#### Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til: 1,5%

Markedsføring: kr. 15 900,-

Tilrettelegging: kr. 10 000,-

Oppgjør: kr. 5 900,-

Øvrige kostnader: kr. 17 710,-

Dersom handelen ikke kommer i stand er følgende avtalt: Intet salg, ingen regning.

#### Oppdragsnummer

04009622

#### Salgsoppgavedato

22.12.2022

## Megler

Ansvarlig megler

Stian Bruaas

Partner | Eiendomsmegler MNEF

[stian@nordicbolig.no](mailto:stian@nordicbolig.no)

Tlf: 981 51 190

#### Saksbehandler

Lisa Blankenburgh Nilsen

Eiendomsmeglerfullmektig

[lisa@nordicbolig.no](mailto:lisa@nordicbolig.no)

Tlf: 948 53 370

#### Meglerforetak

Nordic Bolig Bergen, Møllendalsveien 68 A

Tlf: 932 92 462

#### Takstmann

Anticimex AS

#### Type takst

Tilstandsrapport

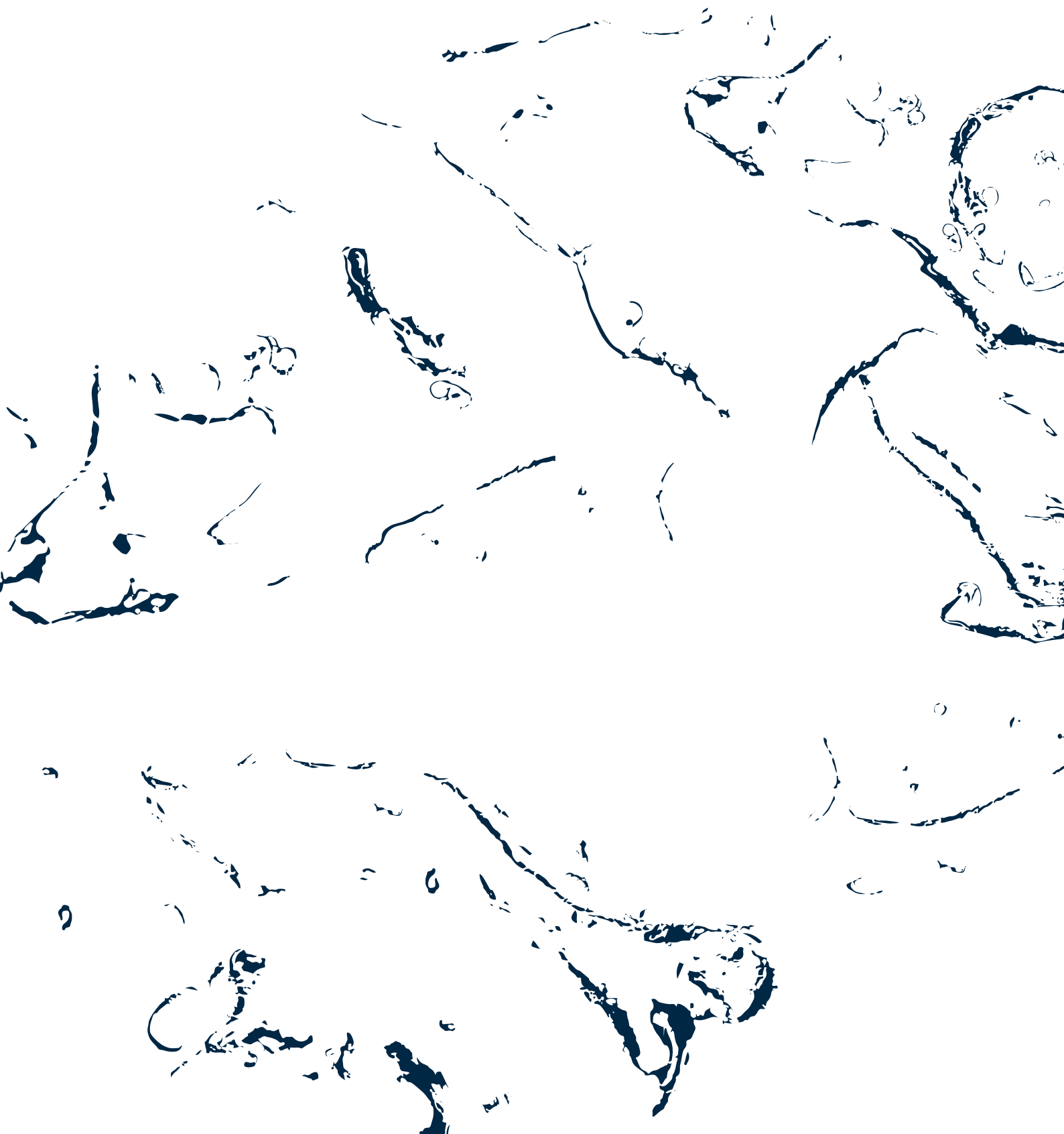
#### Selger

Marianne Guttormsen

#### Hvitevarer

Kjøleskap og oppvaskmaskin følger med.











Nordic Bolig - Det er også opparbeidet flott gressplen og flere sitteplasser.





Øverst  
Nordic Bolig - Egen treningspark på fellesområdet.

Nederst  
Nordic Bolig - Vadmyra barnehage ligger like bortenfor aktuell boligblokk.

# Vedlegg





# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Vestre Vadmyra 13  
5172 LODDEFJORD  
Gnr./Bnr.: 124/95  
Andelsnr. : 49  
Bergen kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 81 m<sup>2</sup> (P-rom: 76 m<sup>2</sup>/S-rom: 5 m<sup>2</sup>)

## Befaring

Befaringsdato: 15.11.2022

## Bygningssakkyndig selskap

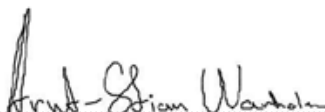
Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41 41 41 28

E-post: [boligrappport.bergen@anticimex.no](mailto:boligrappport.bergen@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Arnt-Stian Warholm

Mobil: 97727292

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløsets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 er valgt slått sammen. Tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

#### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

#### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)



Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

#### TG IU Ikke undersøkt



TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

#### i Informasjon



Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.



# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	15.11.2022
Referansenummer	15025012
Meglerforetakets oppdragsnummer	04-0096/22
Hjemmelshaver/selger	Marianne Guttormsen
Bygningssakkyndig inspektør	Arnt-Stian Warholm
Tilstede på befaringen	Marianne Guttormsen
Utvendige snødekte flater	ingen
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	20.11.2022 19.53

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Vestre Vadmyra 13
Postnummer/sted	5172 LODDEFJORD
Kommune	4601 - Bergen
Gnr./Bnr.:	124/95
Andelsnr.	49
Borettslag / Sameie	Vestre Borettslaget
Tomt	Eiet tomt

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1971		

## Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Vestre Borettslag beliggende i Loddefjord, Bergen kommune. Felles tomt for Borettslaget opparbeidet med asfaltert vei, belegningsstein, diverse beplantninger, plenareal, støpte veier og trapper, terrasse på terreng, diverse støttemurer, lekeplass, grillplass, blomsterkasser, biloppstillingsplass og sittegrupper. Felles trappeoppgang med callinganlegg.

Boligbygg oppført i 1971. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Vinduer og balkongdør med karmen av plast, og to-lags glass. Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje.

Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av: Entré, 3 soverom, stue, kjøkken, bad og innglasset balkong

Utgang fra stue til innglasset balkong.

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller oppmålt til ca 7 m2.

Leiligheten disponerer parkeringsmuligheter på felles tomt med muligheter for lading av elbil.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 0, TG 1 og i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Bad - Tilkomst fra gang		Vannrør	7	
		Overflater vegger	7	
		Overflater gulv	7	
		Avløpsrør (ink. sluk)	7	
Kjøkken		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Innredning	8	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	8	
		Overflater gulv	8	
		Innerdører	8	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Ventilasjon	9	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
		Vannbåren varme	9	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
Radon		Radon	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

# Areal og rombeskrivelse

## Kvadratmeter bruksareal (BRA) Leilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
2. Etasje	81	76	5	Entré, 3 soverom, stue, kjøkken og bad.	innglasset balkong
<b>SUM</b>	<b>81</b>	<b>76</b>	<b>5</b>		

## Kommentarer til areal

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller oppmålt til ca 7 m2. Bodene ligger utenfor hoveddelen og er derfor utelatt fra arealoppmåling.

Det er takstbransjens retningslinjer for arealmåling som er lagt til grunn, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Bruken av rommet på befaringstidspunktet avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Se mer utfyllende i rapportens premisser om areal.

Diverse rørsjakter (med utforinger) er medregnet i boligens bruksareal, basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Yttervegg mellom hoveddel og innglasset balkong er medregnet som boligens S-rom basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

## Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

### De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

### Måleverdige arealer

Måleverdige areal skal ha fri høyde minimum 1,90 m og en bredde på minst 0,60 m Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal.

### Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygnings sakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.

Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

# Rapport

## Bad - Tilkømt fra gang

Baderom oppgradert i 2019 (i følge huseier).  
Flislagt gulv med gulvvarme.  
Baderomsplater på vegger.  
Nedsenket himling med downlights.  
Vegghengt servantinnredning med skuffer.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.  
Vegghengt baderomsmøbel med dør.  
Dusjhjørne med dører.  
Vegghengt dusjarmatur.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.  
Opplegg for vaskemaskin.



### TG 0 og 1

#### Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt fuktmåling i inspeksjonsluke på bad, med egnet instrument. Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdet inne i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Piggmåling: 8,3 vektprosent.



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.



### TG 2

Vannrør

Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Overflater vegger

Det registreres åpninger rundt avløpsrøret til servanten og tettesjiktet i veggen. Løsningen er ikke vannsikker mot eventuelle lekkasjer.

Overflater gulv

Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne. Årsaken er ukjent.

Avløpsrør (ink. sluk)

Det registreres redusert avrenningshastighet i avløp til servant. Eksakt årsak er ukjent.

## Kjøkken

---

Innredningen med profilerte fronter fra 2004 (ifølge huseier).  
Benkeplate av laminat.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Integrert stekeovn og platetopp.  
Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk.  
Frittstående kjøleskap med fryser.  
Ventilator under overskap.  
Vannrør av kobber.  
Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med laminat.  
Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater.  
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG 2

Ventilasjon

Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i rommet/boligen. Ventilator er kun funksjonstestet. Avtrekkseffekten til systemet i en brukssituasjon er derfor ukjent.

Vannrør

Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Innredning

Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje.

Tegn til svelleskader etter vannsprut på benkeplate. Forholdet er av estetisk karakter.

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med laminat.  
Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater, takplater og malt mur.  
Profilerte innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.  
Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.  
Øvrig oppvarming med elektrisitet.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer må påregnes.

Overflater gulv

Gulvets overflatemateriale er slitt/aldningspreget. Forholdet er av estetisk karakter.

Innerdører

Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet er av estetisk karakter.

## Etasjeskiller - 2. Etasje


Etasjeskiller av betong.  
Følgende rom er målt: Stue og gang.

 **TG 0 og 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Skjevhetsmåling

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber.  
Hovedstoppekran er plassert på bad.  
Synlige avløpsrør i plast.  
Stakeluke er ikke lokalisert.  
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.  
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.  
Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.  
Mekanisk avtrekk på våtrom med avtrekksvifte.


 **TG 0 og 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Hovedstoppekran

 <b>TG 2</b>	Ventilasjon	Avtrekksvifte på kjøkken er ikke tilkoblet egen utløp. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet i rom som er tilknyttet viften. Tiltak må påregnes.  Til info: Avtrekk på bad er tilkoblet felles anlegg for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG2 er i dette tilfelle hovedsakelig vurdert ut ifra alder. Restlevetiden er usikker.
	Vannbåren varme	Radiatorer (med tilhørende røropplegg) er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Konsekvens er usikker restlevetid.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Stedvis redusert avrenning i utstyr tilkoblet avløpssystemet. Ukjent eksakt årsak. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.  
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 3,37 meter og på bad er takhøyden målt til 2,35 meter.

## Radon

 **TG 2** Radon | Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.

## Elektrisk anlegg

---

Sikringskap med automatsikringer plassert i gang utenfor leilighet. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.



TG 2

Forenkledd vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Brann

---

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Brannskiller



Brannskiller

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

## Dører og vinduer

---

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db 40. Vinduer med karmen av plast, og to-lags glass (fra 1991 og 1998). Balkongdør med karmen av plast, og to-lags glass (fra 1998).



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra stue til sørvestvendt innglasset balkong på ca 5 m<sup>2</sup>. Rekkverkshøyde er målt til 0,9 meter. Innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjoner med rekkverk av betong, metall og skyvbare glassfelter. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvoverflater er belagt med fliser. Nedfelt dreneringsrenne.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 29/09/2017, arbeidene gjelder AMS-måler.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 09/11/2022.



## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi kjøperen til kjøperen om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også være i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningsfaglige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningsfaglige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningsfaglige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygning/mulighet, innredningsmulighet (eks. vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjelheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Bad - [Sluk]



Elektrisk anlegg - [AMS-måler]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

# Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordic Bolig Bergen	Oppdragsnr.	04009622
Adresse	Vestre Vadmyra 13		
Postnr.	5172	Sted	LODDEFJORD
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Ingrid Kurseth
Når kjøpte du boligen?	2011	Hvor lenge har du bodd i boligen?	11år <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalennr	
Selger 1 Fornavn	Marianne	Etternavn	Guttomsen

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER** (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei  Ja Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

**Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Villkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikring sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Dersom du har tegnet Boligselgerpakken (boligselgerforsikring med Anticimex tilstandsrapport) er premietilbudet bindende for Anticimex Forsikring frem til og med 14.11.2022. For boliger som ikke er solgt (budaksept) innen denne dato og frem til og med 6 måneder etter oppdragsinngåelse med megler, vil premien på Boligselgerpakken bli justert opp med et beløp tilsvarende merverdiavgift (mva) på grunnpremien. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikrings-selskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts-løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:  
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:  
[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 09/11/2022 14:41:26 (EES-versjon: 2)

# Vestre Vadmyra 13

Nabolaget Vadmyra - vurdert av 154 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



## Offentlig transport

Vestre Vadmyra Linje 3, 3E	3 min	0.2 km
Loddefjord terminal Totalt 10 ulike linjer	13 min	1.1 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	12 min	9.4 km
Bergen jernbanestasjon Linje 41, 43, 45	13 min	9.9 km
Strandkai terminalen båtkai Linje 190, 390, 890, 2070, 2075, 2080	14 min	9.3 km

## Skoler

Vadmyra skole (1-7 kl.) 315 elever, 15 klasser	8 min	0.7 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 240 elever, 14 klasser	10 min	0.9 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 638 elever, 23 klasser	22 min	1.7 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 410 elever, 15 klasser	8 min	0.6 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	10 min	5 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	10 min	5.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



## Kvalitet på skolene

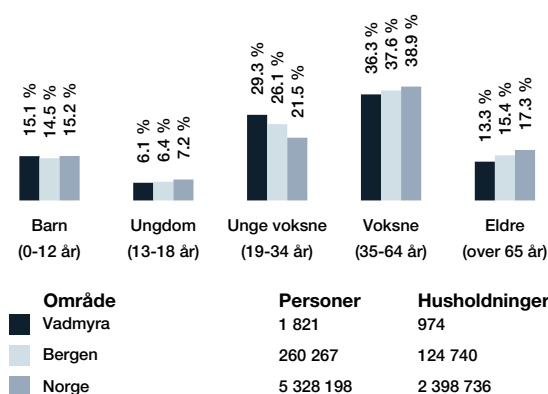
Bra 67/100



## Naboskapet

Høflige 55/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Vadmyra barnehage (0-6 år) 1 avdeling	3 min	0.2 km
Lyngfaret barnehage (0-6 år) 56 barn, 4 avdelinger	4 min	0.3 km
Kidsa Sandgotna (3-6 år) 37 barn, 2 avdelinger	4 min	0.3 km

## Dagligvare

Coop Extra Vadmyra Post i butikk, PostNord	1 min	0.1 km
Joker Vestkanten PostNord, søndagsåpent	13 min	1.1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordic Bolig Bergen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



## Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



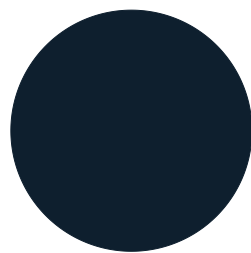
## Støynivået

Lite støynivå 82/100

## Sport

⚽	Klasatjønnveien Loddefjord Ballbinge Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
⚽	Loddefjord skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚶 0.5 km
🏊	SATS Vestkanten	15 min 🚶
🏊	In Shape	7 min 🚶

## Boligmasse



100% blokk

«Kort vei til sentrum, bra kollektiv tilbud»

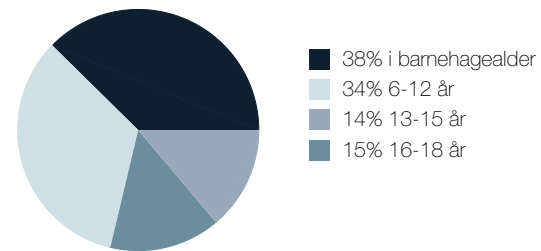
Sitat fra en lokalkjent



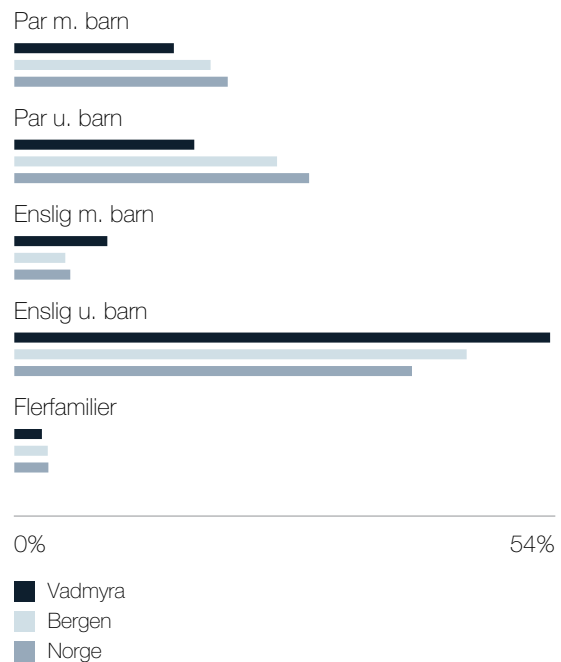
## Varer/Tjenester

📍	Vestkanten Storsenter	15 min 🚶
📍	Vitusapotek Vestkanten	15 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



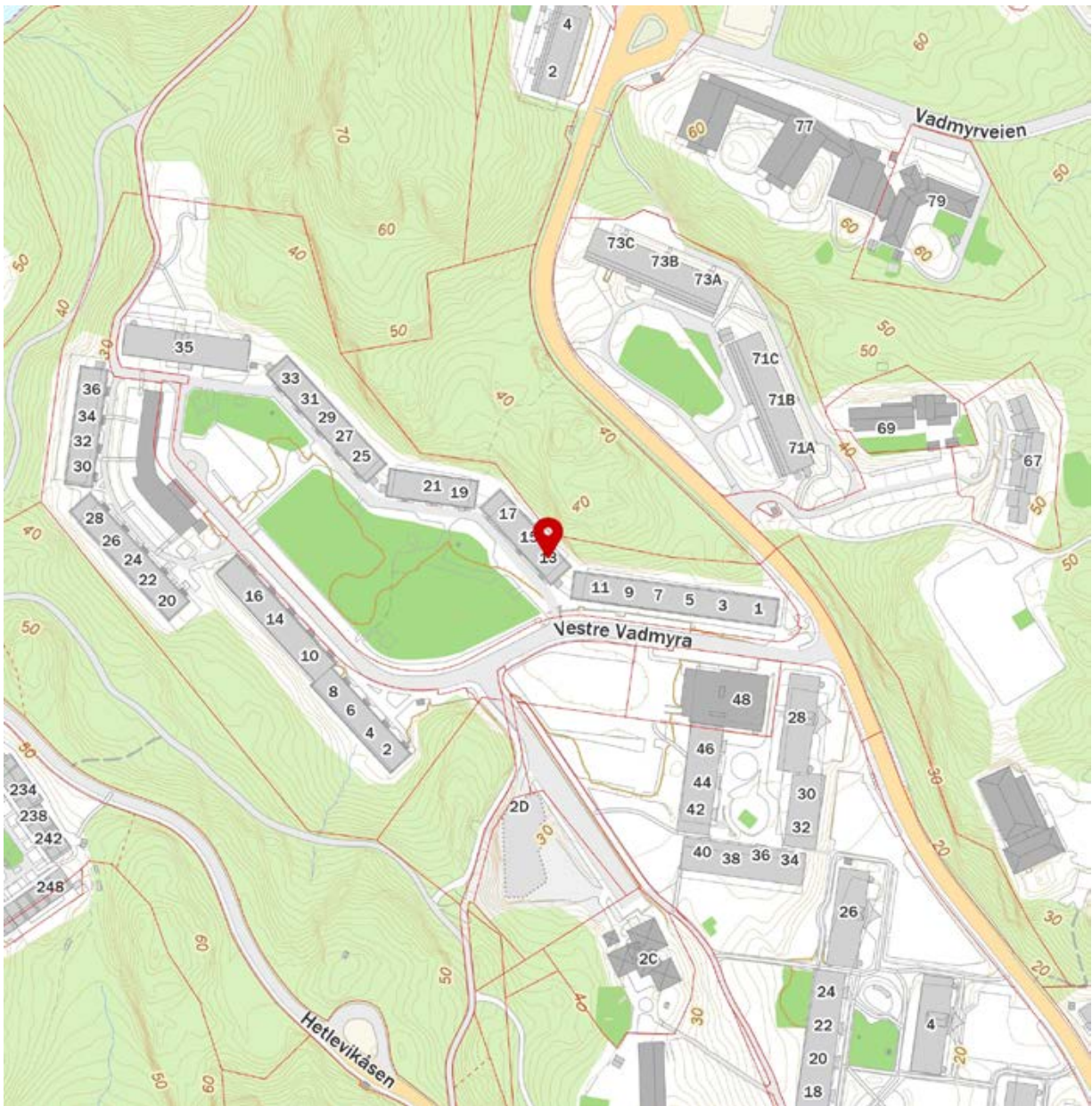
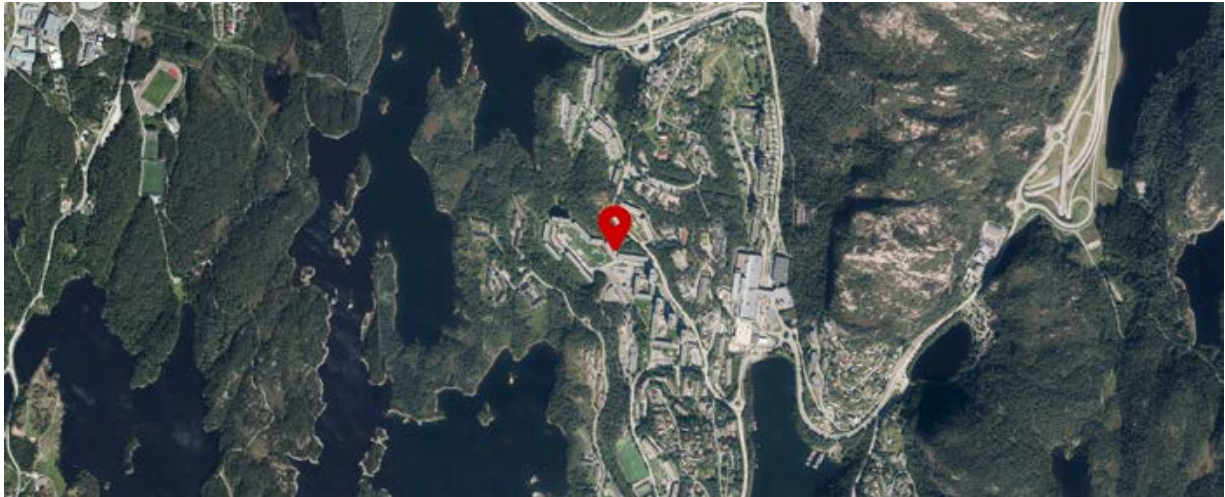
## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	22%	34%
Ikke gift	60%	53%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordic Bolig Bergen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/95  
Utlistet 07.12.2022

### 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.

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
260307332	Grunneiendom	0	Ja	27057,5 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja
260307204	Grunneiendom	0	Nei	17998,6 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja
260307249	Grunneiendom	0	Nei	1715,5 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

## Dekningsgrad

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

## Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">40310001</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, REVIDERT PLAN FOR LODDEFJORD FELT 2 OG 4	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.06.1967		64,9 %
<a href="#">40310000</a>	30	LAKSEVÅG. REGULERINGSPLAN FOR LODDEFJORDDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.08.1966		30,5 %
<a href="#">63080000</a>	35	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 98 MFL., LODDEFJORD, VESTRE VADMYRA 2D, LYNGFARET BARNEHAGER	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.06.2015	<a href="#">201301595</a>	4,6 %
<a href="#">3280000</a>	30	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.11.1972		< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63080000	2082 - Parkeringsplasser	3,7 %
63080000	1550 - Renovasjonsanlegg	0,5 %
63080000	1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt	0,2 %
63080000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	0,2 %
63080000	3001 - Grønnstruktur	< 0,1 % (37,6 m <sup>2</sup> )
63080000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (9,6 m <sup>2</sup> )
63080000	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (0,3 m <sup>2</sup> )
63080000	3040 - Friområde	< 0,1 % (0,2 m <sup>2</sup> )
63080000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	< 0,1 % (0,1 m <sup>2</sup> )
63080000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )

## Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63080000	140 - Frisiktsone	< 0,1 % (6,2 m <sup>2</sup> )

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
<a href="#">40310012</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, BUSLSLOMME VED BLOKK 4 FELT 2		07.04.1970
<a href="#">40310009</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 123, HETLEVIK, FELT 4		18.06.1969
<a href="#">40310005</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, FELT 2, LODDEFJORDDALEN		27.12.1967
<a href="#">3280002</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124, VEITRASE VED FELT 3		26.02.1973
<a href="#">40310002</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, VESTRE VADMYRA, REHABILITERING AV UTOMHUSANLEGG	190330697	06.01.1994
<a href="#">3280001</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124, FELT 3		13.11.1972
<a href="#">40310008</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, VADMYRA BORETTSLAG, BLOKK H4		18.06.1969
<a href="#">40310012</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, BUSLSLOMME VED BLOKK 4 FELT 2		07.04.1970
<a href="#">40310010</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, PLASSERING AV BUTIKK		17.02.1970

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

## Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">70000000</a>	34	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180 MFL., LODDEFJORDÅSEN	<a href="#">202220589</a>	0,3 %

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	95,1 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	3,7 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,3 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	56,0 %
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	1,7 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">64090000</a>	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	<a href="#">202220469</a>	100,0 %
<a href="#">65680000</a>	21	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LODDEFJORD	<a href="#">202220520</a>	100,0 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
<a href="#">64550000</a>	34	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 271 MFL., RV 555 STORAVATNET, NY KOLLEKTIVTERMINAL OG GRØNNSTRUKTUR	<a href="#">201636271</a>
<a href="#">61620000</a>	35	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 183, HETLEVIKÅSEN, FJERNVARMEANLEGG	<a href="#">201000628</a>
<a href="#">17090000</a>	30	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 1, GNR 125 BNR 209, GNR 130 BNR 1 MFL., LODDEFJORD, VESTPARKEN BYDELSPARK OG TILKNYTTETE TURVEIER	<a href="#">200210850</a>
<a href="#">3285600</a>	32	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 123 OG 124, LODDEFJORD SØR, HETLEVIK, FELT 10 B	
<a href="#">3280015</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 377, LODDEFJORD, PLAN FOR UTBYGGING	190531089
<a href="#">3280013</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180, LODDEFJORD, ENDRING FELT 6	190140379
<a href="#">3280005</a>	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD SØR, FELT 8 OG 9	

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<b>124/37</b>	139727789-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	21.11.2022	2022/25047

## Andre opplysninger

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



## Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

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

### **Kommuneplan**

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

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

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### **Kommunedelplan**

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, 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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN  
KOMMUNE

## Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 07.12.2022

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

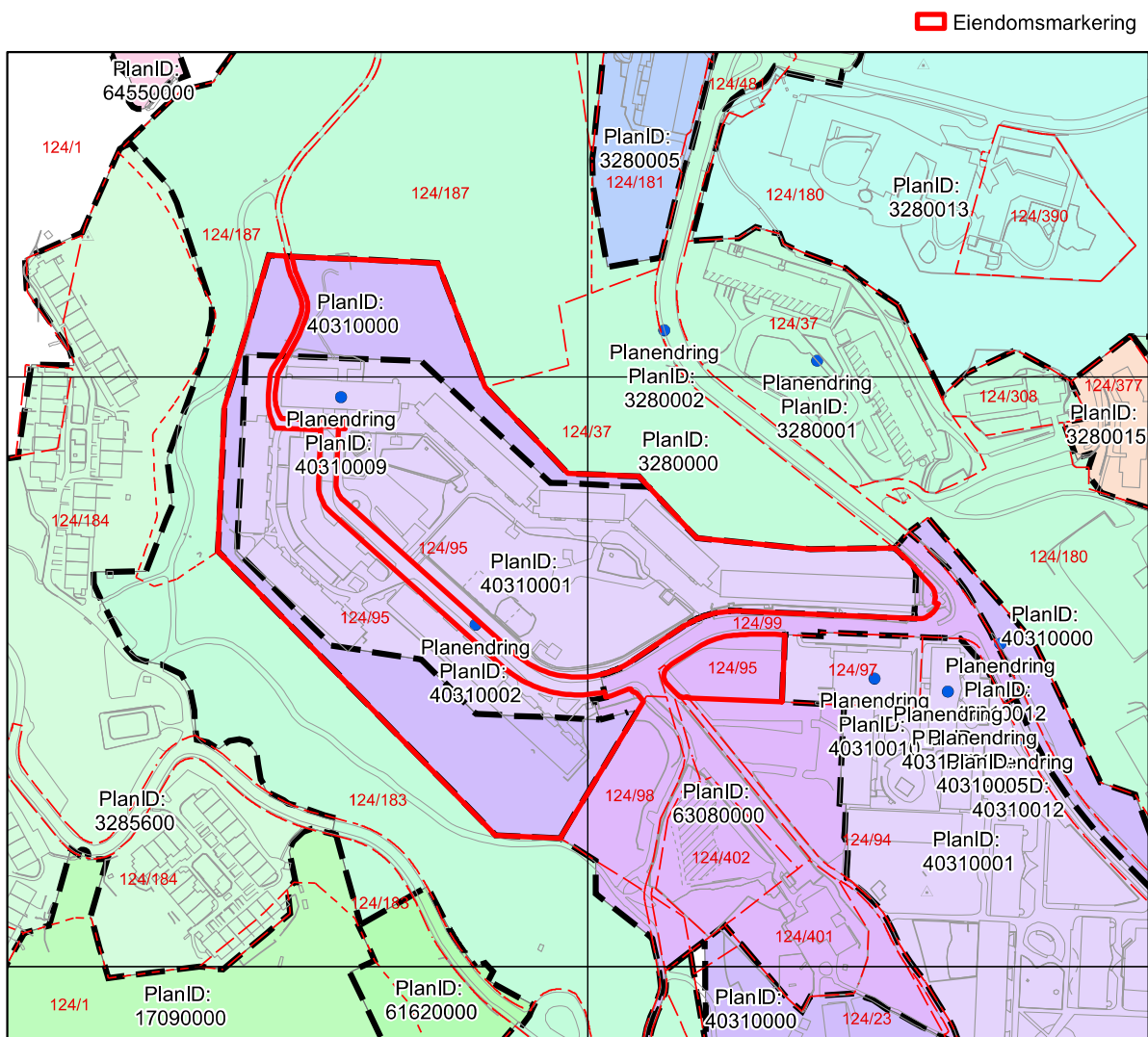
Adresse: Vestre Vadmyra 13 m.fl.



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





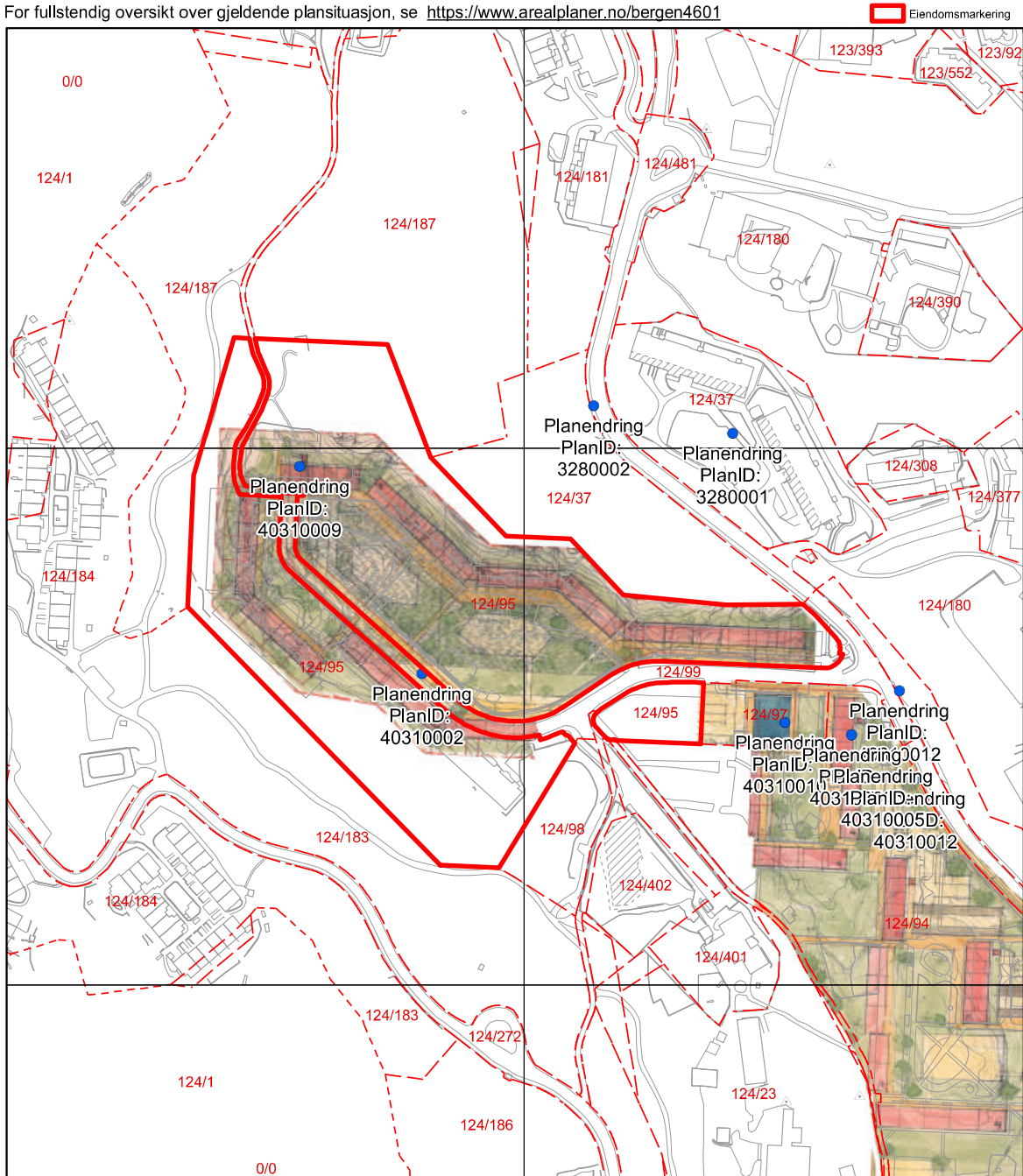
BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 40310001  
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:3000  
Dato: 07.12.2022  
Gnr/Bnr/Fnr: 124/95/0/0  
Adresse: Vestre Vadmyra 13 m.fl.



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

TEENSTAV	W	ØSTERT	W	BERGEN, DEN	17. 3. 67
ARKITEKTONTOR	W	TEENSTAV	W	STAVAR	1: 1000
SLOTTSGT. 3 TELF. 17 538 - 16 092 BODENWRIGHT ASH HARALD LØKELAND, 17H ØYVINGRAGDE, ARKITEKTER I MINNA					

3/6/67

24/43

146162  
3013-62

26.6  
26.0



BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 07.12.2022

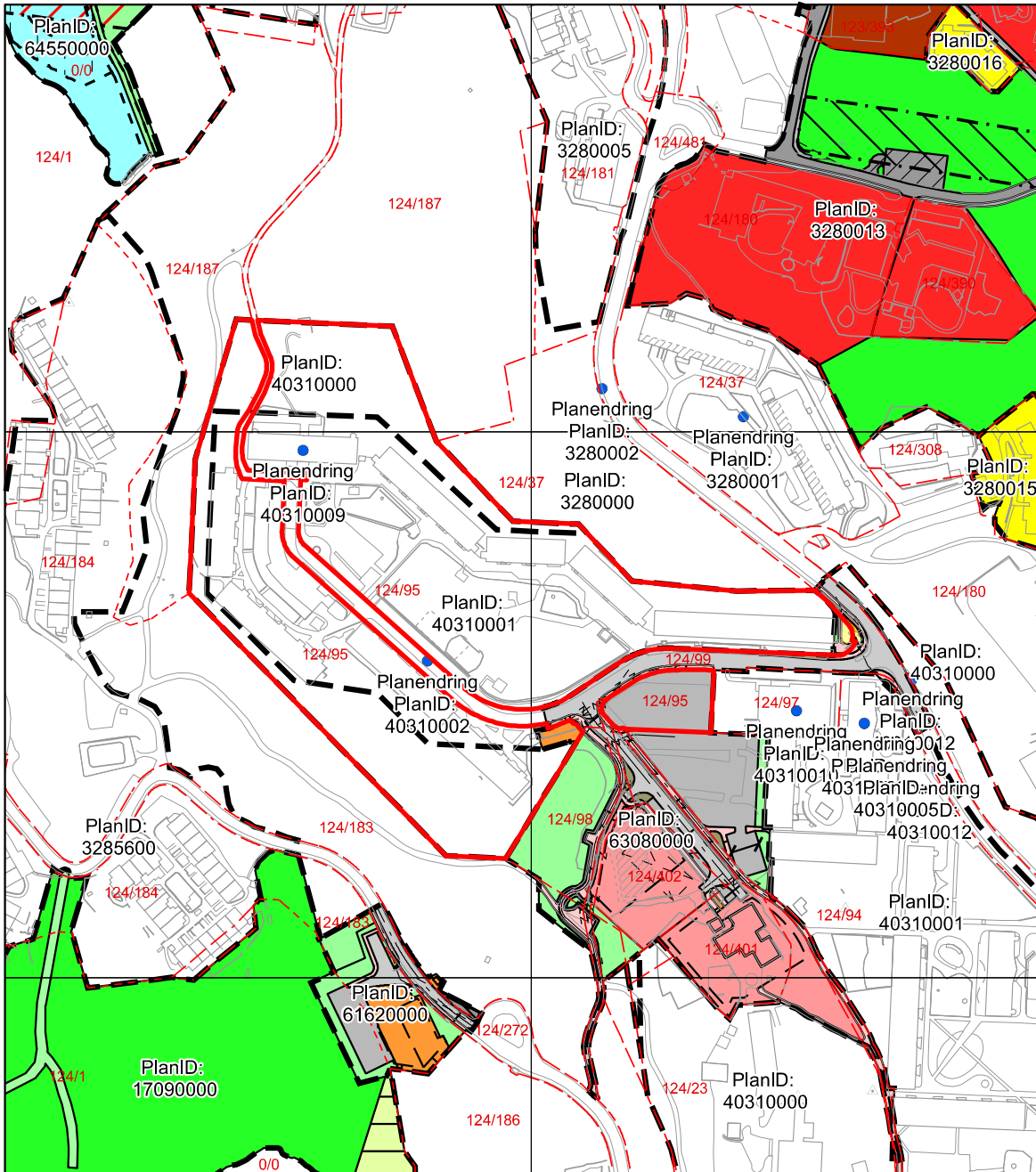
Gnr/Bnr/Fnr: 124/95/0/0

Adresse: Vestre Vadmyra 13 m.fl.



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


Eiendomsmarkering




## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

● Planendring

### Juridisklinje

-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1259 - Måle- og avstandslinje

### Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

### Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense

### Hensynssonegrense



-  Reguleringsplan hensynssonegrense

### Bestemmelseområde



Andre bestemmelsehjemler

-  91 - Anlegg- og riggomr.

### Begrensningsområde gammel lov

-  510 - Høyspenninganlegg
-  640 - Frisiktzone


### 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 allmenntilleggsformål
-  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
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal
-  2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3001 - Grønnstruktur
-  3020 - Naturområde - grønnstruktur
-  3031 - Turvei
-  3040 - Friområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

-  6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag



BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 40310000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 07.12.2022

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

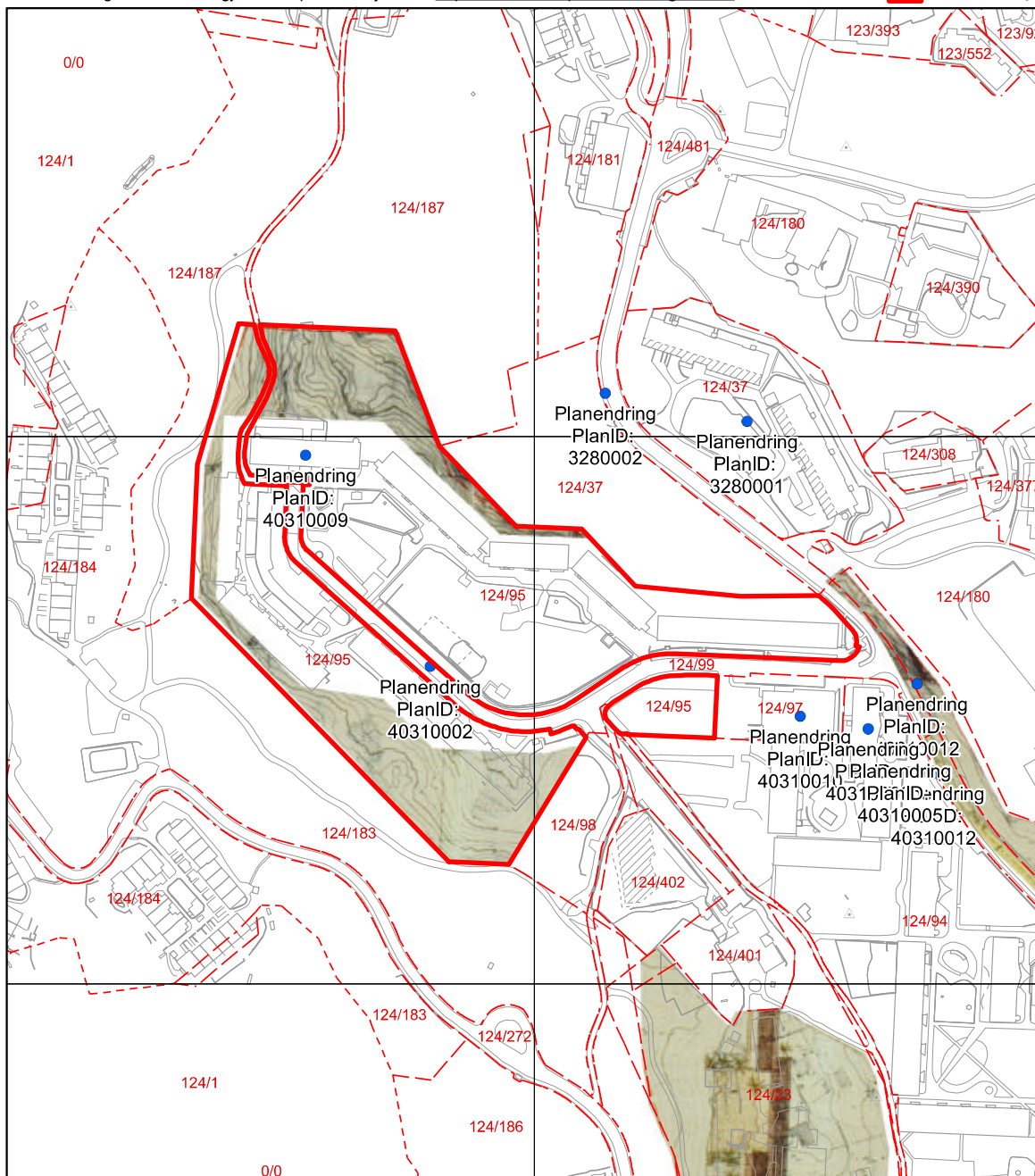
Adresse: Vestre Vadmyra 13 m.fl.



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

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

Eiendomsmarkering



# LODDEFJORD

## FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

MÅL 1:1000

### TEGNEFORKLARING

BEGRENSNINGSLINJE



HOGHUS



LAVBLOKKER



SKOLE



RÆKKEHUS



BU-TIKKER



KJØREVEGER



GANGVEGER



BERGEN, DEN 12/4 1966

AALL OG LØKELAND

ARKITEKT R.H.M.A.



BERGEN  
KOMMUNE

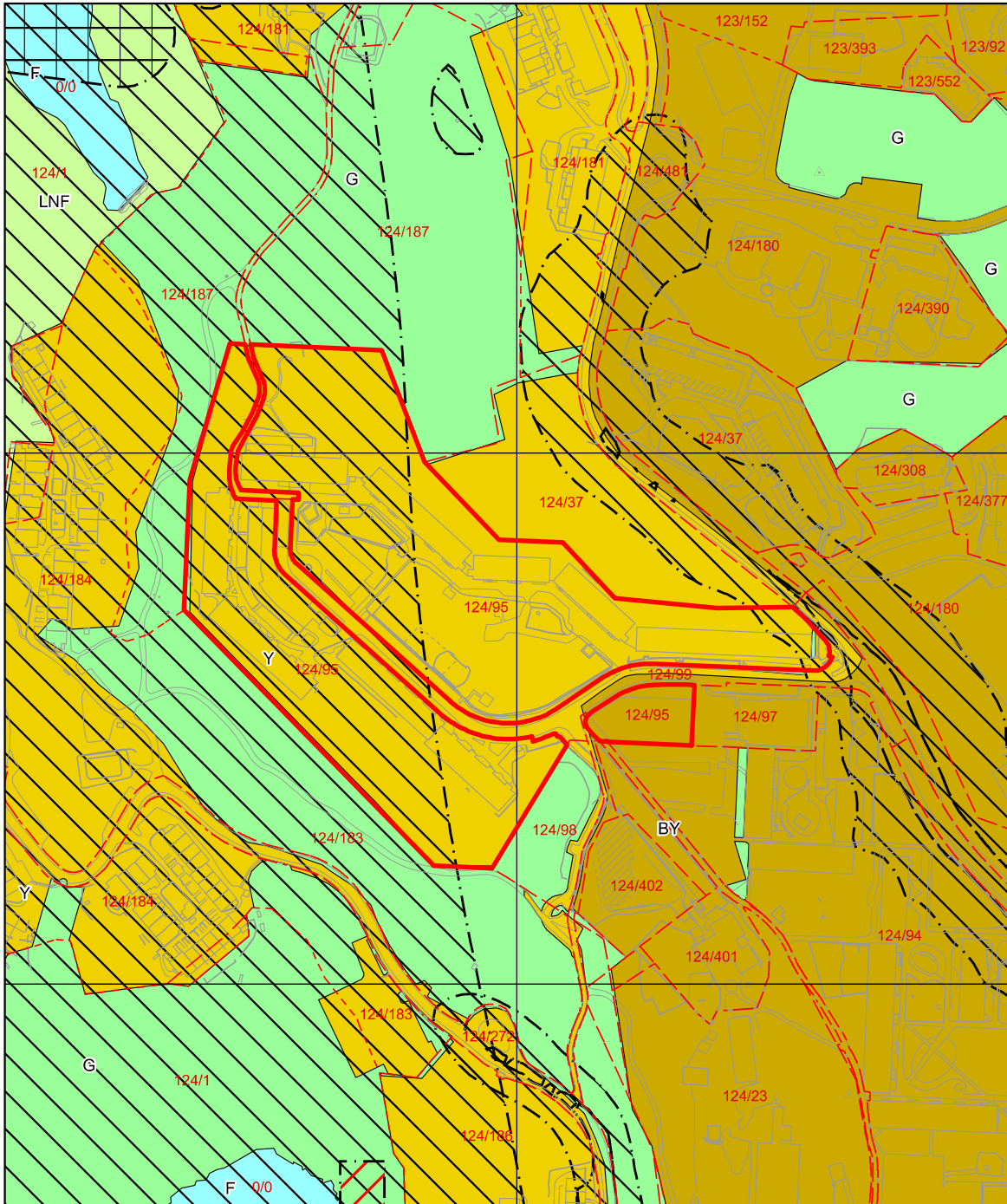
## Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/95/0/0  
Dato: 07.12.2022 Adresse: Vestre Vadmyra 13 m.fl.













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

Eiendomsmarkering (3)



## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>
	Båndleggingszone	 Byfortettingssone
	Faresone	 Ytre fortettingssone
	Støysone gul	 Grønnstruktur
	Støysone rød	 LNF
		 Friluftsområder

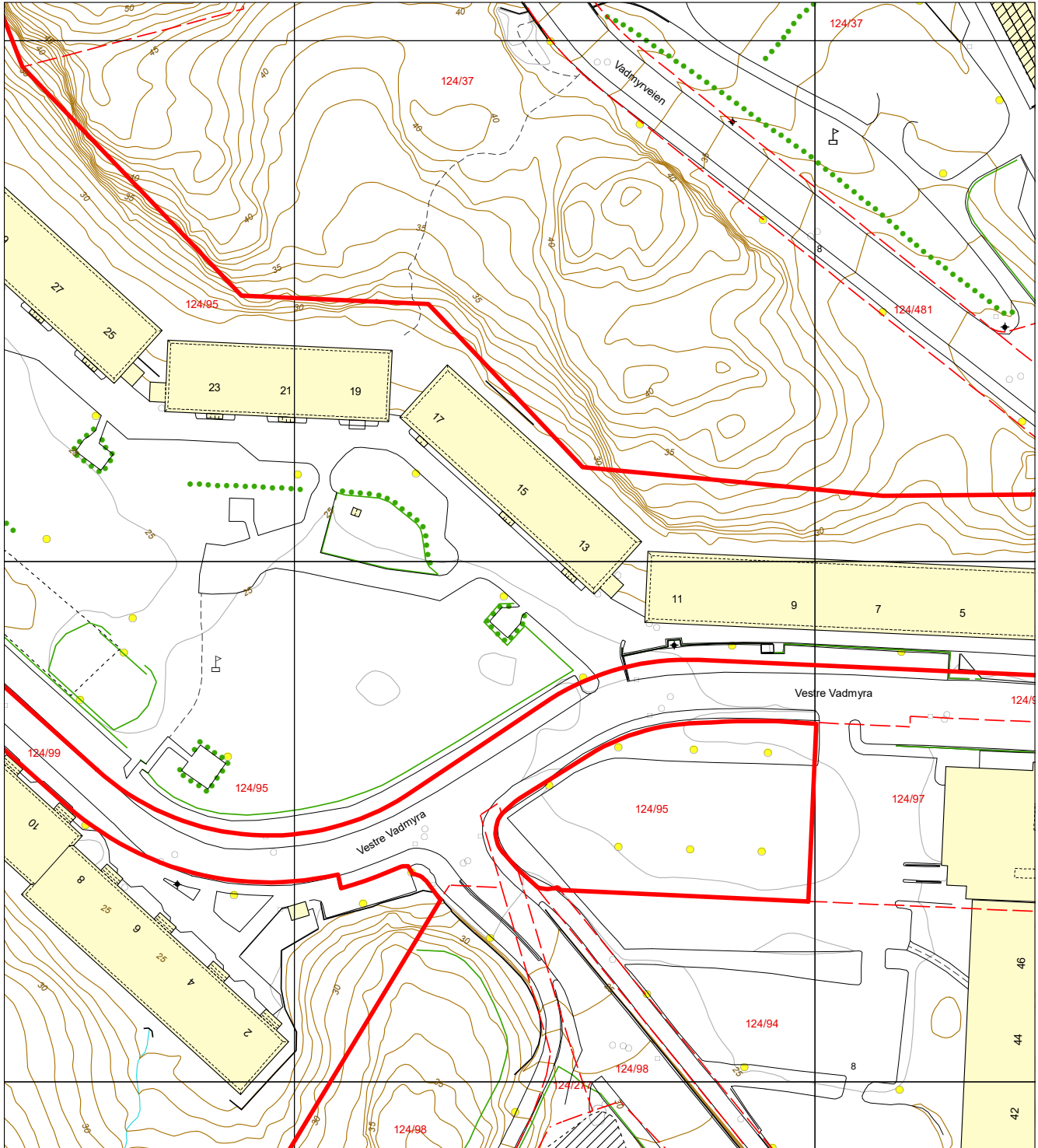


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:1000  
Dato: 07.12.2022

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 124/95/0/0  
Adresse: Vestre Vadmyra 13 m.fl.



Eiendomsgrense	Traktorveg	Allé	EL belysningspunkt	Skap
Bygning	Byggemeldt anlegg	Hekk	EL Nettstasjon	Fastmerker
Byggemeldt bygning	Høydelinjer	Flaggstang	Ledning kum	Markert eiendom
Gangveg og sti	InnmåltTre	Portstolpe	Mast	





# Årsmøte 2022

6122 Borettslaget Vestre

## **Til andelseierne i Borettslaget Vestre**

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 27 April 2022 kl. 18:00 i Kultursalen på Vannkanten**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget Vestre det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Borettslaget Vestre  
avholdes onsdag 27 April 2022 kl. 18:00 i Kultursalen på Vannkanten.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A. Etablering av elbillading på faste parkeringsplasser

Innkomne forslag er vedlagt som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Bergen, 24.03.2022  
Styret i Borettslaget Vestre

Terje Reistad    Torunn J Hjelmtveit    Britt-Helen Åmås

Roald Halvorsen    Jan Edvard Larsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Terje Reistad	Beiteveien 12
Nestleder	Torunn J Hjelmtveit	Vestre Vadmyra 15
Styremedlem	Britt-Helen Åmås	Vestre Vadmyra 20
Styremedlem	Roald Halvorsen	Vestre Vadmyra 35
Styremedlem	Jan Edvard Larsen	Vestre Vadmyra 17
Varamedlem	Håkon Garmann	Vestre Vadmyra 25
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

Thomas Fauskanger	Vestre Vadmyra 35
Nils-John Stølen	Vestre Vadmyra 35
Brita Harriet Stuenes	Vestre Vadmyra 28

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Vestre

Borettslaget består av 406 andelsleiligheter.

Borettslaget Vestre er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951866121, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Vestre Vadmyra 1 - 11  
 Vestre Vadmyra 13 - 17  
 Vestre Vadmyra 19 - 23  
 Vestre Vadmyra 25 - 33  
 Vestre Vadmyra 35  
 Vestre Vadmyra 30 - 36  
 Vestre Vadmyra 20 - 28  
 Vestre Vadmyra 2 - 18

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS

**Styrets arbeid**

Styret har avholdt styremøter, møter i Loddefjordutvalget, nærmiljømøter, møter med tv/Internett leverandører, møte vedr varme og møter med Sweco.

I tillegg har representanter fra styret vært på Strategiseminar og kurs i regi av Obos.

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 inngått.

Uteområdet ny avtale med Gravdal hage og anlegg.

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.

**MILJØTILTAK**

Styret/ansatte har jobbet mye med forberedelser til 50 års jubileet som vi vil markere 23.06.22 sammen med Vadmyra borettslag.

Vi har startet opp 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. 10.00 – 14.00.

Borettslaget har i tillegg strikkeklubb andre torsdagen hver mnd. i lokalet i nr. 20 og åpent hobbyrom i V.V. 15 annenhver uke.

Lokalet i 33 er nå ferdig og det leies ut til barnebesøk. Vi venter på at Telia skal legge fiber inn i lokalet i nr. 15 slik at vi vil bruke rommet til å vise fotballkamper.

Første søndag i advent ble markert med tenning av lys, musikk, nisse og noe varmt i koppen.

Miljøgruppe på 5 personer har hatt to møter og arrangert en ryddedag.

Vi har i perioden støttet Lions og Stine Sofie stiftelsen ved å kjøpe kalendere.

**UTOMRÅDET/BYGG**

Borettslaget har en strategi der det bygningsmassene skal rehabiliteres med start i 2025 så vi prøver å ikke ha det store utgiftene på ting som vil bli skiftet da.

Vi jobber en del med å få løst problemene med for lite parkeringsplasser.

Nye benker foran H5 og mellom L11 og L12.

Vi har måtte fjernet en del trær foran H5 da det var kommet sykdom på de.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 27 667 949.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 19 418 171.

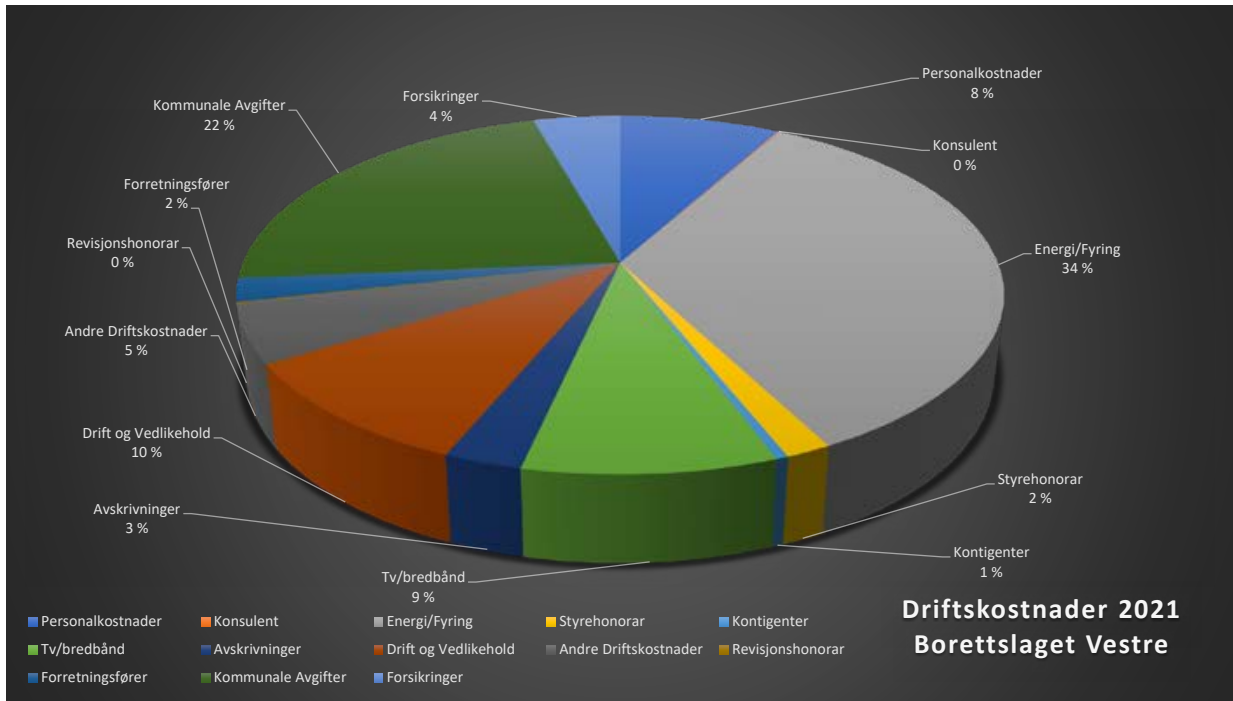
### **Resultat**

Årets resultat på kr 7 317 038 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 702 398 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 940 000 til vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i BERGEN kommune**

Styret har budsjettert med 4 390 000 for kommunale avgifter for 2022.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med 5 350 000 for energikostnader.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert til kr 895 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Vestre.

### **Lån**

Borettslaget Vestre har lån i Obos banken, Eika og Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonorar er budsjettert til 415 000,- for 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### **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 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Vestre

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Vestre** sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 7 317 038. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

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

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

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, den 28. mars 2022  
**Revisorgruppen Hordaland AS**



Roger Sleire  
Statsautorisert revisor

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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.

<b>DISPONIBLE MIDLER</b>					
	<b>Note</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Regnskap 2020</b>	<b>Budsjett 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 491 753</b>	<b>-690 473</b>	<b>2 491 753</b>	<b>1 702 398</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 317 038	9 808 124	7 986 000	7 749 500
Tilbakeføring av avskrivning	15	543 726	458 155	200 000	200 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-155 988	-1 054 068	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-6 061 514	-6 009 621	-6 013 000	-5 917 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 432 617	-2 094 815	0	0
Uttak øremerk. bankkto		0	2 074 450	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-789 355</b>	<b>3 182 225</b>	<b>2 173 000</b>	<b>2 032 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 702 398</b>	<b>2 491 753</b>	<b>4 664 753</b>	<b>3 734 898</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 040 885	4 576 383		
Kortsiktig gjeld		-2 338 487	-2 084 629		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 702 398</b>	<b>2 491 754</b>		

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	27 645 219	26 992 954	27 706 000	28 284 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	200 000	0
Andre inntekter	3	22 730	226 719	126 000	125 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>27 667 949</b>	<b>27 219 673</b>	<b>28 032 000</b>	<b>28 409 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 563 581	-1 655 392	-1 896 000	-1 836 000
Styrehonorar	5	-319 178	-329 518	-365 000	-365 000
Avskrivninger	15	-543 726	-458 155	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-19 666	-19 436	-20 000	-20 500
Andre honorarer		0	-11 360	0	0
Forretningsførerhonorar		-404 665	-449 625	-460 000	-415 000
Konsulenthonorar	7	-15 071	-93 814	-200 000	-100 000
Kontingenter		-84 196	-83 946	-84 000	-84 500
Drift og vedlikehold	8	-1 901 336	-1 028 571	-1 690 000	-1 940 000
Forsikringer		-845 129	-779 459	-805 500	-895 000
Kommunale avgifter	9	-4 284 621	-4 259 574	-4 290 000	-4 390 000
Energi/fyring	10	-6 641 399	-3 994 974	-5 300 000	-5 350 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 762 373	-1 731 460	-1 750 000	-1 800 000
Andre driftskostnader	11	-1 033 230	-1 207 472	-1 960 500	-2 388 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-19 418 171</b>	<b>-16 102 757</b>	<b>-19 021 000</b>	<b>-19 784 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>8 249 778</b>	<b>11 116 916</b>	<b>9 011 000</b>	<b>8 624 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	130 246	128 040	50 000	100 000
Finanskostnader	13	-1 062 987	-1 436 832	-1 075 000	-975 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-932 741</b>	<b>-1 308 792</b>	<b>-1 025 000</b>	<b>-875 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>7 317 038</b>	<b>9 808 124</b>	<b>7 986 000</b>	<b>7 749 500</b>
Til opptjent egenkapital		7 317 038	3 100 848		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	6 707 276		

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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	69 611 168	69 611 168
Tomt		2 272 130	2 272 130
Andre varige driftsmidler	15	1 889 992	2 277 730
Øremerkede bankinnskudd	22	9 082 223	6 649 606
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>82 855 513</b>	<b>80 810 635</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		463 180	451 351
Andre kortsiktige fordringer	16	16 844	13 137
Driftskonto OBOS-banken		3 098 227	3 748 512
Driftskonto OBOS-banken II		21 948	25 246
Skattetrekkkonto OBOS-banken		46 647	41 727
Sparekonto OBOS-banken		394 039	296 410
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 040 885</b>	<b>4 576 383</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>86 896 398</b>	<b>85 387 017</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 406 * 100		40 600	40 600
Opptjent egenkapital		10 417 885	3 100 848
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>10 458 485</b>	<b>3 141 448</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	66 505 426	72 566 940
Borettsinnskudd	18	7 594 000	7 594 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>74 099 426</b>	<b>80 160 940</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		743 151	833 148
Skyldige offentlige avgifter	19	95 147	98 450
Påløpte renter		8 941	14 078
Påløpte avdrag		486 420	485 964
Annen kortsiktig gjeld	20	1 004 827	652 989
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 338 487</b>	<b>2 084 629</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **86 896 398 85 387 017**

Pantstillelse	21	121 822 000	121 822 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 24.03.2022  
Styret i Borettslaget Vestre

Terje Reistad /s

Britt-Helen Åmås /s

Roald Halvorsen /s

Jan Edvard Larsen /s

Torunn J Hjelmtveit /s

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	25 039 032
Tv-anlegg	1 700 328
Parkering	434 963
Renhold	341 040
Forretningslokale	191 664
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>27 707 027</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale	-49 308
Parkering	-12 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>27 645 219</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	2 950
Kundeutbytte Gjensidige	980
Gjestekort	14 000
Innlåsning i leilighet, gebyr	3 100
Utleie av lokale	400
Nøkler	3 500
Parkeringskort	-2 200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>22 730</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-996 703
Overtid	-30 935
Annen lønn, ikke feriepenger	-3 472
Påløpte feriepenger	-123 361
Fri bil, tlf etc.	-15 936
Naturalytelser speilkonto	15 936
Arbeidsgiveravgift	-228 564
Pensjonskostnader	21 966
Pensjonskostnader innskudd	-130 308
AFP-pensjon	-25 387
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-768
Yrkesskadeforsikring	-11 901
Gruppeliv/ulykke	-9 754
Kantinekostnader	-440
Arbeidsklær	-2 923

Andre personalkostnader	-21 032
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 563 581</b>

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 tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 319 178.

I tillegg har styret fått dekket mat/drikke for kr 4 408, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 666.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS - Tilleggstjenester	-4 571
Multiconsult Norge AS - Honorar, arbeid ang. fontene	-10 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 071</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-433 113
Drift/vedlikehold VVS	-130 202
Drift/vedlikehold elektro	-116 432
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-869 241
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 440
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-53 487
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-105 485
Kostnader leiligheter, lokaler	-86 937
Egenandel forsikring	-40 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 901 336</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 086 840
Vann- og avløpsavgift	-1 980 714
Renovasjonsavgift	-1 217 067
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 284 621</b>



**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-604 173
Varmesentralen	-6 037 226
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-6 641 399</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-93 978
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 361
Diverse leiekostnader/leasing	-42 606
Verktøy og redskaper	-7 478
Telefon-/kontormaskiner	-8 038
Driftsmateriell	-36 595
Lyspærer og sikringer	-5 994
Vakthold	-55 550
Renhold ved firmaer	-435 783
Snørydding	-138 906
Andre fremmede tjenester	-3 531
Kontor- og datarekvisita	-7 037
Trykksaker	-6 270
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 988
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-36 296
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 408
Andre kontorkostnader	-8 365
Telefon/bredbånd	-26 689
Telefon, annet	-8 652
Porto	-5 343
Drivstoff biler, maskiner osv.	-7 692
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-25 812
Forsikringer/avgifter biler	-12 007
Bilgodtgjørelse	-2 145
Reisekostnader	-3 724
Bank- og kortgebyr	-4 839
Velferdskostnader	-24 143
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 033 230</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 378
Kundeutbytte fra Gjensidige	96 868
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>130 246</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-727 531
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 822
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 126
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 534
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 105
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-21 248
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 535
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 431
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 051
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 105
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-130 213
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-165 286
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 062 987</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1969

Gnr.124/bnr.95

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ford Transit		
Tilgang 2012	318 210	
Avskrevet tidligere	-278 434	
Avskrevet i år	-31 821	
		7 955
Oppvaskmaskin		
Tilgang 2014	33 625	
Avskrevet tidligere	-27 460	
Avskrevet i år	-3 923	
		2 242
Hagemøbler		

Tilgang 2010	27 100	
Avskrevet tidligere	-27 099	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2007	687 931	
Avskrevet tidligere	-687 930	
		1
Datautstyr		
Tilgang 2017	30 442	
Avskrevet tidligere	-30 440	
		1
Fugleavvisningsutstyr		
Tilgang 2019	70 100	
Avskrevet tidligere	-16 357	
Avskrevet i år	-14 020	
		39 723
Sjakkbord		
Tilgang 2019	77 000	
Avskrevet tidligere	-21 817	
Avskrevet i år	-15 400	
		39 783
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	-322 115	
Avskrevet i år	-80 529	
		80 533
Treningspark		
Avgang 1900	-353 000	
Tilgang 2019	894 960	
Avskrevet tidligere	-162 588	
Avskrevet i år	-108 392	
		270 980
Grillhytte		
Tilgang 2017	469 331	
Tilgang 2018	384 975	
Avskrevet tidligere	-328 532	
Avskrevet i år	-93 866	
		431 907
Spill på lekeplass		

Tilgang 2017	207 666	
Avskrevet tidligere	-145 366	
Avskrevet i år	-41 533	20 766
Projektor		
Tilgang 2017	46 586	
Avskrevet tidligere	-46 585	1
Lekeplass		
Tilgang 2021	687 948	
Avskrevet i år	-45 863	642 084
Snøfreser		
Tilgang 2021	37 490	
Avskrevet i år	-11 455	26 035
BENK		
Tilgang 2020	293 900	
Avskrevet tidligere	-34 288	
Avskrevet i år	-58 780	200 832
Fugleavvisningsutstyr		
Tilgang 2020	190 718	
Avskrevet tidligere	-25 429	
Avskrevet i år	-38 144	127 145
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 889 992</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-543 726</b>

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	16 844
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>16 844</b>

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika - 152106352

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,730 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-60 000 000	
Nedbetalt tidligere	12 063 362	
Nedbetalt i år	3 160 657	-44 775 981

Husbanken - 13500177

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,728 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 1993	-2 943 000	
Nedbetalt tidligere	2 413 260	
Nedbetalt i år	176 580	
		-353 160
Husbanken - 13711615		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,728 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 1993	-2 943 000	
Nedbetalt tidligere	2 501 550	
Nedbetalt i år	176 580	
		-264 870
Husbanken - 13711616		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,728 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 1993	-2 355 000	
Nedbetalt tidligere	2 001 710	
Nedbetalt i år	141 340	
		-211 950
Husbanken - 13711583		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,728 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 1992	-1 766 000	
Nedbetalt tidligere	1 607 060	
Nedbetalt i år	105 960	
		-52 980
Husbanken - 13500406		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,728 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 1994	-11 352 000	
Nedbetalt tidligere	8 632 250	
Nedbetalt i år	709 500	
		-2 010 250
Husbanken - 13500176		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,728 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 1993	-2 355 000	
Nedbetalt tidligere	2 001 750	
Nedbetalt i år	141 300	
		-211 950
Husbanken - 13711585		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,728 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 1992	-2 943 000	
Nedbetalt tidligere	2 589 840	
Nedbetalt i år	176 580	
		-176 580

## Husbanken - 13711581

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,728 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1992	-3 532 000	
Nedbetalt tidligere	3 214 120	
Nedbetalt i år	211 920	
		-105 960

## HUSBANKEN - 13711580

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,728 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1992	-1 766 000	
Nedbetalt tidligere	1 607 060	
Nedbetalt i år	105 960	
		-52 980

## OBOS Boligkreditt AS - 98207591432

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,730 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 500 046	
Nedbetalt i år	457 764	
		-8 042 190

## OBOS Banken - 98207740837

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,730 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2018	-11 778 220	
Nedbetalt tidligere	1 034 272	
Nedbetalt i år	497 373	
		-10 246 575

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>		<b>-66 505 426</b>
-------------------------------------	--	--------------------

---

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-7 594 000	
-------------	------------	--

---

<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>		<b>-7 594 000</b>
---------------------------	--	-------------------

---

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-46 647	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-48 500	

---

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-95 147</b>
---	--	----------------

---

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-123 360	
Midlertidig deposita	-55 275	
Påløpte kostnader	-826 192	

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 004 827</b>
-----------------------------------	-------------------

---

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 594 000
Pantelån	66 505 426
Påløpte avdrag	486 420
<b>TOTALT</b>	<b>74 585 846</b>

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	69 611 168
Tomt	2 272 130
	<b>71 883 298</b>

---

**NOTE: 22****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

**Sak 3. Godtgjørelser**

Styret foreslår å indexregulere honorarene med 2,5 %

	Fasthonorar 2021	Fasthonorar 2022	Møtehonorar
Leder:	56.904	58.3267.-	900.-
Styremedlem	34.083	34.935.-	900.-
Vara			900.-
Valgkomitee	5.680.-	5.822.-	
Varmestyret	17.041.-	17.467.-	



**Sak 4****A. Etablering av elbillading på faste parkeringsplasser**

Bakgrunn: Styret har mottatt mange henvendelser med spørsmål om det vil bli tilrettelagt for etablering av ladestruktur på de faste parkeringsplassene i borettslaget. Det er på denne bakgrunn avholdt møte med aktuelle leverandører for å se på om dette lar seg gjøre innenfor en forsvarlig økonomisk ramme. De første sonderingene viser at dette er godt mulig, men at det da må foretas en del omrokkeringer av dagens parkeringsplasser, både de faste og gjesteparkeringen.

En beboerundersøkelse som nylig er utført viser at det er stor interesse for å få etablert permanente ladeløsninger på faste plasser. Det gjenstår noen juridiske avklaringer, samt noen problemstillinger som må løses knyttet til flytting av parkeringsplasser før styret kan konkludere endelig i saken. For å ikke miste tid i forhold til en mulig etablering av faste ladeplasser fremmer styret følgende forslag til årsmøtet:

Forslag: Styret gis fullmakt til å fremforhandle og inngå avtale med leverandør av ladeløsninger for elbiler på faste parkeringsplasser på områdene der det er faste plasser foran L13 (Nummer 10 – 18) og de faste plassene foran H5 og L10. En forutsetning er at eventuelle kostnader knyttet til etablering og bruk av ladeplassene belastes den andelseier som disponerer den faste plassen.

Vi har pr 01.04.22 mottatt et tilbud der det ikke er etableringskostnader. Et mindre årlig gebyr vil bli belastet borettslaget. Årsmøtet er innforstått med at en etablering av ladeplasser vil medføre at styret må foreta en omfordeling av parkeringsplassene på de over nevnte områdene. Dagens strømuttak vil bli avvirket dersom en ladeløsning for de faste plassene blir etablert.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

Generalforsamlingen borettslaget Vestre 2021 valgte en valgkomite med følgende personer; Thomas Fauskanger, Nils-John Stølen og Brita Stuenes.

Valgkomiteen (Vk) hadde sitt første møte 12.01.22 og konstituerte seg som følger; Thomas Fauskanger - leder, Nils-John Stølen - sekretær og Brita Stuenes - medlem.

Vk har gjennomført sitt oppdrag via oppslag om Vk og behovet for kandidater til de ulike vervene. Dette oppslaget ble hengt opp i alle oppgangene.

Vk har gjennomført totalt 5 møter, derav ett møte digitalt. Pga pandemien mente Vk det ikke ville være forsvarlig med oppsøkende virksomhet. Vk valgte derfor å la oppslaget henge lenge. Det er gjennomført lange samtaler med alle aktuelle kandidater. Pandemien har gjort Vk sitt arbeid noe mer komplisert enn forutsatt. Vk har så langt mulig forsøkt å følge borettslagets retningslinjer for Vk sitt arbeid. Men oppsøkende virksomhet ikke har vært mulig å gjennomføre, Vk mener likevel at arbeidet er gjennomført på en god måte og at Vk har funnet gode kandidater til de ulike vervene.

**Styremedlemmer**

Jan E. Larsen, Vestre Vadmyra 17  
Britt H Åmås, Vestre Vadmyra 20

**Varamedlemmer**

Hilde Røyksund, Vestre Vadmyra 35  
Roland Nalbani, Vestre Vadmyra 5

**Valgkomite**

Vk har ikke funnet kandidater til disse vervene og valget overlates til generalforsamlingen. Vk finner det prinsipielt feil å innstille seg selv til tillitsverv. Men vi er villige til verv, dersom generalforsamlingen ønsker det.

**Representant generalforsamling OBOS med varamedlem.**

Vk har ikke funnet kandidater til disse vervene og valget overlates til generalforsamlingen. Vk finner det prinsipielt feil å innstille seg selv til tillitsverv.

I valgkomiteen for Borettslaget Vestre

Thomas Fauskanger /s  
Nils-John Stølen /s  
Brita Harriet Stuenes /s

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Parkering**

Borettslaget har 181 faste plasser pluss 54 garasjeplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med daglig leder..

### **Nøkler/skilt**

Søppelnøkler og rekvisisjon til nøkler til leiligheten kan kjøpes/bestilles på kontoret i åpningstiden. Det er utlevert 2 gjestekort til alle leiligheter og de skal følge leiligheten. Trenger du flere kort kan dette kjøpes på kontoret.

### **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](mailto: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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven

om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

#### **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.

#### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

#### **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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

#### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

#### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2017 - 2018	Heis	Borettslaget vil få en ny utvendig heis i Høyblokken og de to innvendige heisene vil bygges om til en stor heis. Schindler Stahl Heis AS er prosjektansvarlig.
2015 - 2016	Skifte av stigerør	Laget holder på med skifte av stigerør og rør kjeller

6122 Borettslaget Vestre

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres 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. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

(5) Styret 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 brukers 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, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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



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

### 4. BOSSHÅNDBLING, 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. Lekeklassene 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 henses på bnl 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 plenerne midt i laget.

7. GRILLING OG ÅPEN ILD

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

8. DYREHOLD

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

9. ALTANENE/DØRER/INNGLASSING

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

**Revider med uthevet skrift 26.08.20**







## 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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** 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 med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Boligkjøperpakken

## Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

## Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

## Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

## Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

## Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

## Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

## Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

## Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

*Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.*

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på [boligkjoper@if.no](mailto:boligkjoper@if.no), eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på [boligkjoperforsikring@if.no](mailto:boligkjoperforsikring@if.no), eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

## Til deg som skal kjøpe bolig

### Hva må du passe på som kjøper?

Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.

Du kan ikke reklamere på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

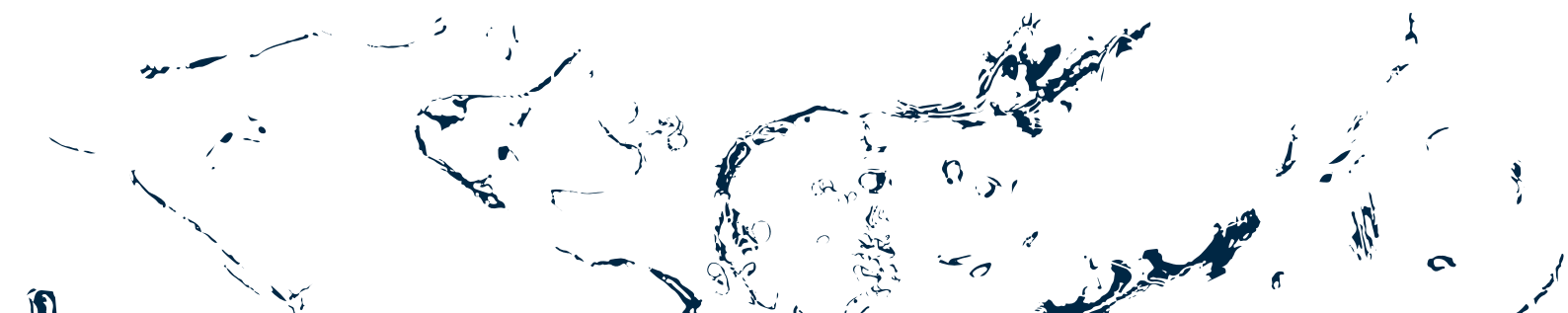
Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

# Vårt fundament

Vårt fundament er designet for at meglerne våre skal sikre kundetilfredshet, og prestere på høyt nivå ved hvert boligsalg.

1. Se muligheter
2. Skap vinnere
3. Vær fryktløs
4. Tenk positivt
5. Ta ansvar
6. Se fremover
7. Vær tilpasningsdyktig
8. Vær stolt
9. Motarbeid misunnelse
10. No bullshit-policy



## Følg kontorene våre på sosiale medier

### Facebook

nordic bolig bergen  
nordic bolig sogndal  
nordic bolig skien

### Instagram

@nordicbergen  
@nordicsogndal  
@nordicskien



**NORDIC**

[nordicbolig.no](http://nordicbolig.no)