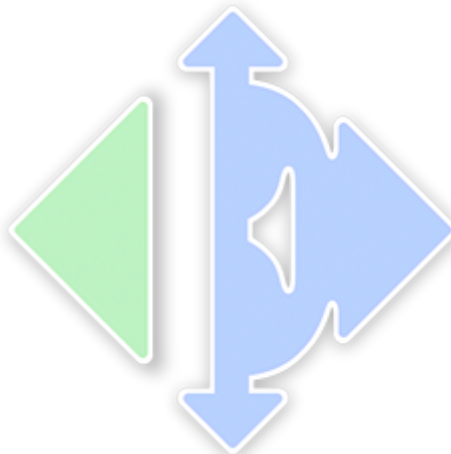


Leilighet
Vestre Vadmyra 35
5172 Loddefjord



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 03/12/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:124, Bnr: 95
Hjemmelshaver:	Masaret Ayela Biru
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	300
Byggeår:	1971
Tomt:	46 999 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Masaret Ayela Biru
Befaringsdato:	03.12.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig har veggene fasader med Stenex fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon tekket med takbelegg eller tilsvarende. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Terje Andre Reistad

Kontaktperson: Terje Andre Reistad

Beliggenhet:

Sentral beliggenhet i Loddefjord i Bergen Vest noen minutters gange fra Vestkanten kjøpesenter med det man måtte ønske av butikker og servicetilbud samt Vannkanten med badeland og Iskanten. Ca. 12 minutters kjøring til Bergen sentrum, og gode bussforbindelser. Det er også kort vei til barneskoler (Vadmyra Skole, Loddefjord Skole), og ungdomsskole (Sandgotna skole), og gangavstand til dagligvarebutikk.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 951 866 121

Navn/foretaksnavn: BORETTSLAGET VESTRE

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 08.11.1969

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 10m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 2,9m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, radiator i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i felles svalgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Leiligheten har sluk av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør på badet, øvrige rør av eldre kobberør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet og kjøkkenet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har baderomsplater, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2015 (det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse).

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3. Etasje	75	0	10	0	75	10
Kjellerbod	0	3	0	0	0	3
SUM BYGNING	75	3	10	0	75	13
SUM BRA	88					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(6,6m²), bad/vaskerom(6,2m²), soverom(8,8m²), soverom(16,3m²), stue(21,7m²), kjøkken(10,2m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(2,9m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

03/12/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 3** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet baderomsplater på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist skader i enkelte av skjøtene mellom baderomsplatene. Skadene er oppstått i dusjsonen, skadene medfører at baderomsplatene gliper nederst i skjøt mot bunnlist/sokkellist (svekket tetthet). Åpningene i platen har resultert i at platene er fuktskadet i bunn, forholdet øker risikoen for ytterligere skader på baksiden av platene. Baderomsplatene må skiftes ut.

Det er ikke benyttet bunnlist/sokkellist under platene i hele våtsonen, forholdet øker risikoen for fuktskader på undersiden av baderomsplatene. Det er påvist fuktskader på undersiden av baderomsplatene, forholdet øker risikoen for fuktskader på baksiden av platene. Baderomsplatene må skiftes ut.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvene.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller sjakt. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator (kullfilter).

- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Vær oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Det er påvist slitasje/sprekk i benkeplaten, lokal utbedring/utskiftning bør påregnes.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

Se eget pkt. for innvendige vann- og avløpsrør.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 1993.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 1994.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer og dører må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 10m².

Merknad/vurdering av avvik:

Balkongkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Skader kan plutselig oppstå på eldre balkonger og utgjør dermed en risiko.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget susterne.

Det er spalte på innebygget susterne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør på badet, øvrige rør av eldre kobberør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast og støpejern.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Det er manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellessanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i felles svalgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Skapdøren inn til sikringsskapet har rustdannelser og skader, døren må skiftes ut. Forholdet øker risikoen for at fukt kan trenge inn i skapet, fukt i sikringsskap øker risikoen for skader på personer og brann.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Våtrom Overflate gulv**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

2.1 Kjøkken Kjøkken

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Vær oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Det er påvist slitasje/sprekk i benkeplaten, lokal utbedring/utskiftning bør påregnes.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

Se eget pkt. for innvendige vann- og avløpsrør.

4.1 Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer og dører må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Skader kan plutselig oppstå på eldre balkonger og utgjør dermed en risiko.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Det er manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling

Det er påvist skader i enkelte av skjøtene mellom baderomsplatene. Skadene er oppstått i dusjsonen, skadene medfører at baderomsplatene gliper nederst i skjøt mot bunnlist/sokkellist (svekket tetthet). Åpningene i platen har resultert i at platene er fuktskadet i bunn, forholdet øker risikoen for ytterligere skader på baksiden av platene. Baderomsplatene må skiftes ut.

Det er ikke benyttet bunnlist/sokkellist under platene i hele våtsonen, forholdet øker risikoen for fuktskader på undersiden av baderomsplatene. Det er påvist fuktskader på undersiden av baderomsplatene, forholdet øker risikoen for fuktskader på baksiden av platene. Baderomsplatene må skiftes ut.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Egenerklæring

Vestre Vadmyra 35, 5172 LODDEFJORD

02 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Vestre Vadmyra 35

Postadresse

Vestre Vadmyra 35

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Alle årene

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 82804664

Informasjon om selger

Selger

Biru, Masaret Ayela

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Felleskostnadene øker med 20%, det fra 6700kr til 8000kr

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95664386

Egenerklæringsskjema

Name

Biru, Masaret Ayela

Date

2025-12-02

Identification

 **bankID** Biru, Masaret Ayela



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Biru, Masaret Ayela

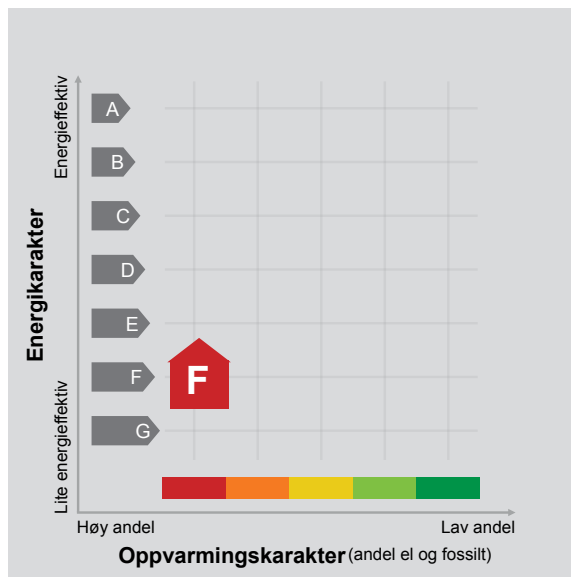
02/12-2025
18:34:13

BANKID

ENERGIATTEST



Adresse	Vestre Vadmyra 35
Postnummer	5172
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	95
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	9525742
Bruksenhetsnummer	H0308
Merkenummer	Energiattest-2025-194838
Dato	03.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vestre Vadmyra 35	9525742	H0308	0	0	300

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	36 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	70 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	182 m³
U-verdi for yttervegger	0,26 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	160,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	70 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.1.2018

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	90,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 kWh/år
Pumper	0,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	157,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 225 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	217,51 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 639 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	199,26 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 948 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	15 225 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 225 kWh/år

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

Vestre Vadmyra 35

Nabolaget Vadmyra - vurdert av 159 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

Vadmyra skole (1-7 kl.)	9 min
236 elever, 14 klasser	0.8 km
Loddefjord skole (1-7 kl.)	12 min
168 elever, 17 klasser	1.1 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.)	19 min
485 elever, 31 klasser	1.6 km
Sandgotna skole (8-10 kl.)	10 min
395 elever, 46 klasser	0.8 km
Olsvikåsen videregående skole	11 min
430 elever, 26 klasser	4.6 km
Laksevåg videregående skole	11 min
850 elever, 59 klasser	6.2 km

Ladepunkt for el-bil

Vadmyra og Vestre Hurtigladere	4 min
Vestkanten Storsenter P3	11 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

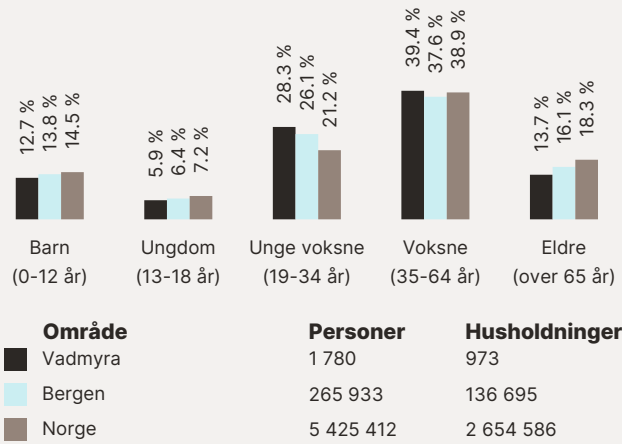


Kvalitet på skolene
Bra 67/100



Naboskapet
Høflige 55/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vadmyra barnehage (0-5 år)	4 min
72 barn	0.4 km
Kidsa Sandgotna (1-5 år)	6 min
66 barn	0.5 km
Lyngfaret barnehage (1-5 år)	7 min
56 barn	0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Vadmyra	4 min
Post i butikk	0.3 km
Joker Vestkanten	15 min
Søndagsåpent	1.3 km

Primære transportmidler

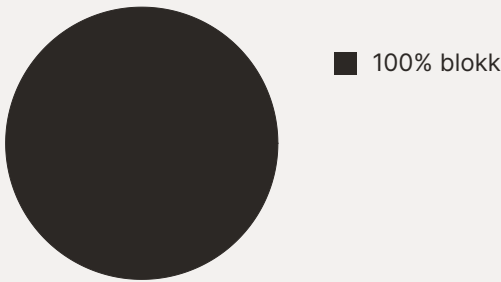
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100
-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100
-  Støynivået
Lite støynivå 81/100

Sport

-  Klasatjønneveien Loddefjord Ballb... 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Storaneset Borettslag ballbinge 5 min 
Ballspill 0.5 km
-  SATS Vestkanten 15 min 
-  MOVA Bjørge 7 min 

Boligmasse



«Kort vei til sentrum, bra kollektiv tilbud»

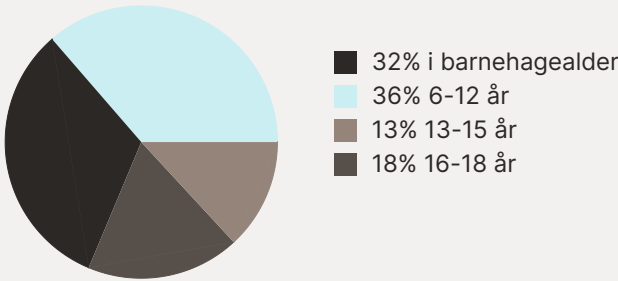
Sitat fra en lokalkjent



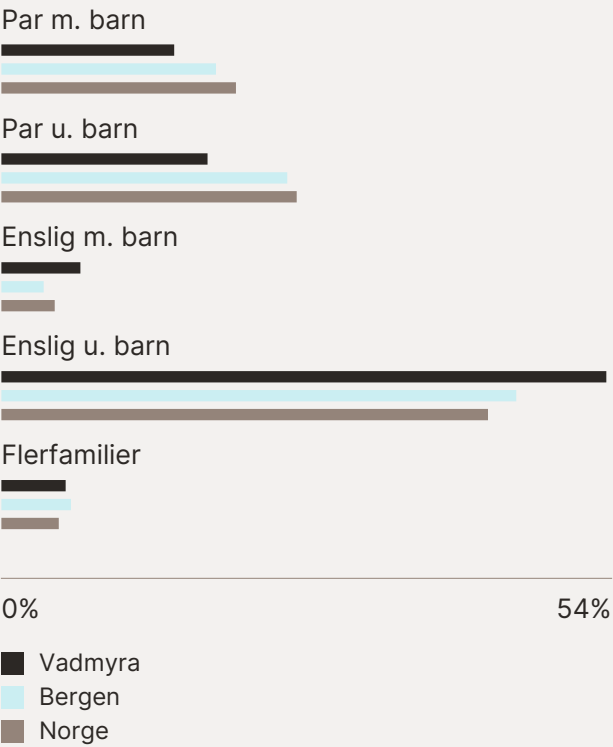
Varer/Tjenester

-  Vestkanten Storsenter 15 min 
-  Vitusapotek Vestkanten 15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

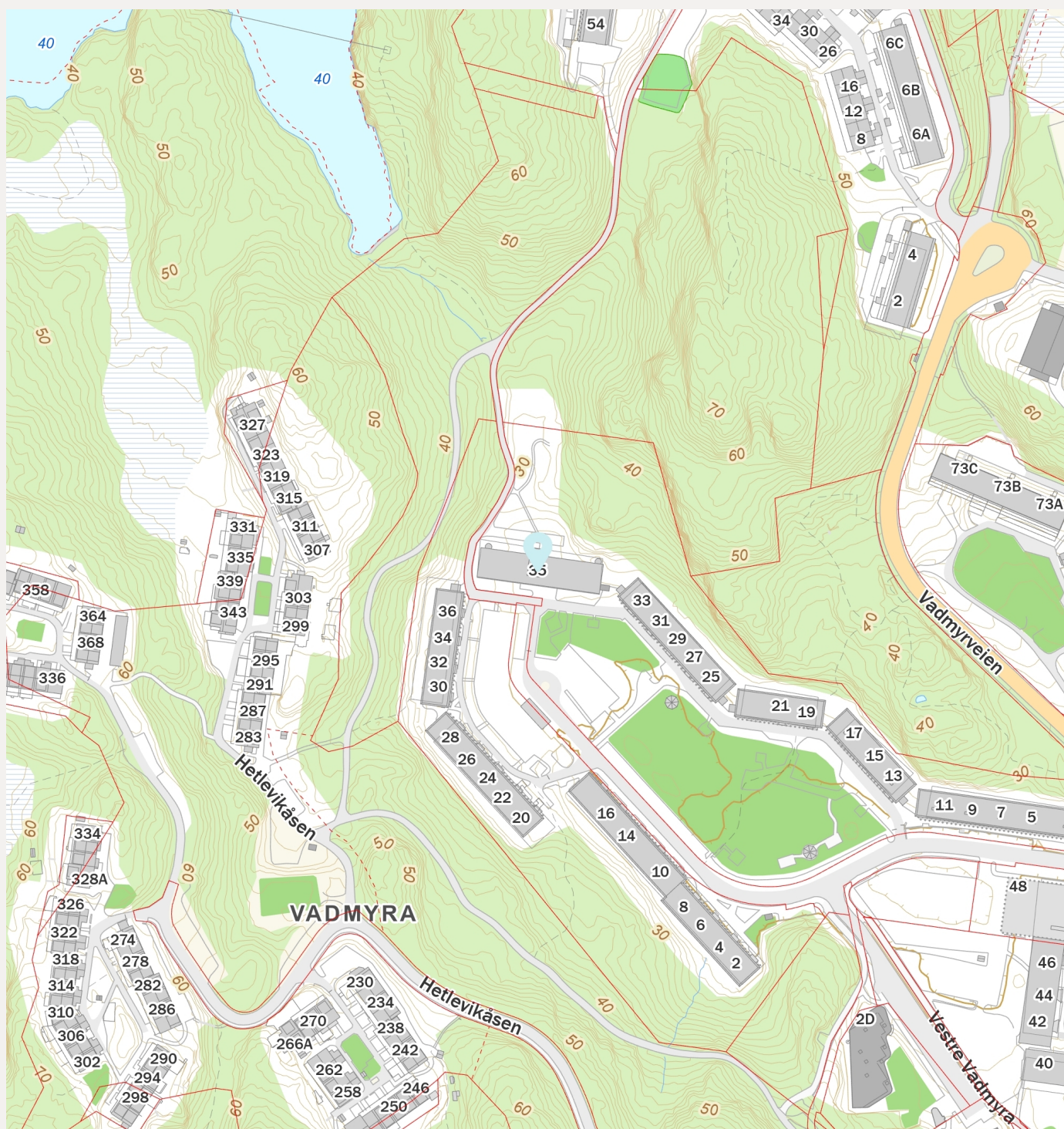
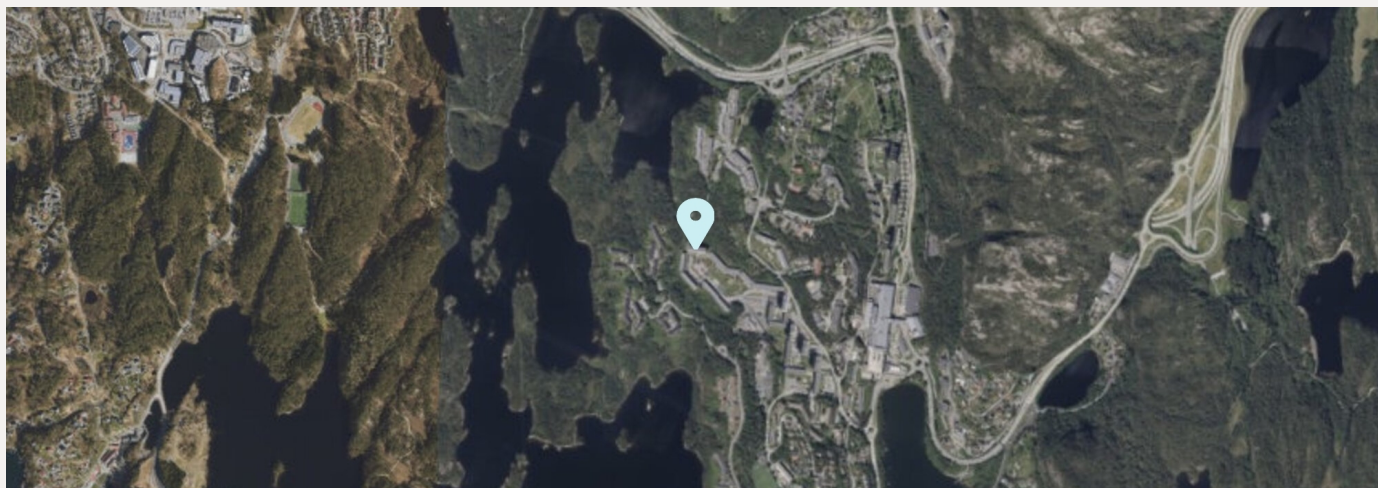


Familiesammensetning



Sivilstand

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





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/95/0/0

Utlistet 02. desember 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260307332	Grunneiendom	0	Ja	27 055,3 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40310001	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, REVIDERT PLAN FOR LODDEFJORD FELT 2 OG 4	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.06.1967		79,8 %
40310000	30	LAKSEVÅG. REGULERINGSPLAN FOR LODDEFJORDDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.08.1966		19,5 %
63080000	35	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 98 MFL., LODDEFJORD, VESTRE VADMYRA 2D, LYNGFARET BARNEHAGER	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.06.2015	201301595	0,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63080000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	0,3 %
63080000	1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt	0,3 %
63080000	3001 - Grønnstruktur	0,1 %
63080000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (7,2 m²)
63080000	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (0,3 m²)
63080000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63080000	140 - Frisiktsone	< 0,1 % (1,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
40310012	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, BUSSLOMME VED BLOKK 4 FELT 2		07.04.1970
40310005	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, FELT 2, LODDEFJORDDALEN		27.12.1967
40310008	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, VADMYRA BORETTSLAG, BLOKK H4		18.06.1969
40310010	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, PLASSERING AV BUTIKK		17.02.1970
40310012	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, BUSSLOMME VED BLOKK 4 FELT 2		07.04.1970
40310002	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, VESTRE VADMYRA, REHABILITERING AV UTMHUSANLEGG	190330697	06.01.1994
40310009	31	LAKSEVÅG. GNR 123, HETLEVIK, FELT 4		18.06.1969
3280001	31	LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124, FELT 3		13.11.1972
3280002	31	LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124, VEITRASE VED FELT 3		26.02.1973

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
70000000	34	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180 MFL., LODDEFJORDÅSEN	202220589	1,1 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	99,7 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	44,0 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	2,9 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3285600	32	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 123 OG 124, LODDEFJORD SØR, HETLEVIK, FELT 10 B	3	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3280000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C	3	-
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
3280005	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD SØR, FELT 8 OG 9	3	-
3280015	31	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 377, LODDEFJORD, PLAN FOR UTBYGGING	3	190531089
3280013	31	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180, LODDEFJORD, ENDRING FELT 6	3	190140379

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk 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.

Skrevet ut 02. desember 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 02.12.2025

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

Adresse: Vestre Vadmyra 35 m.fl.

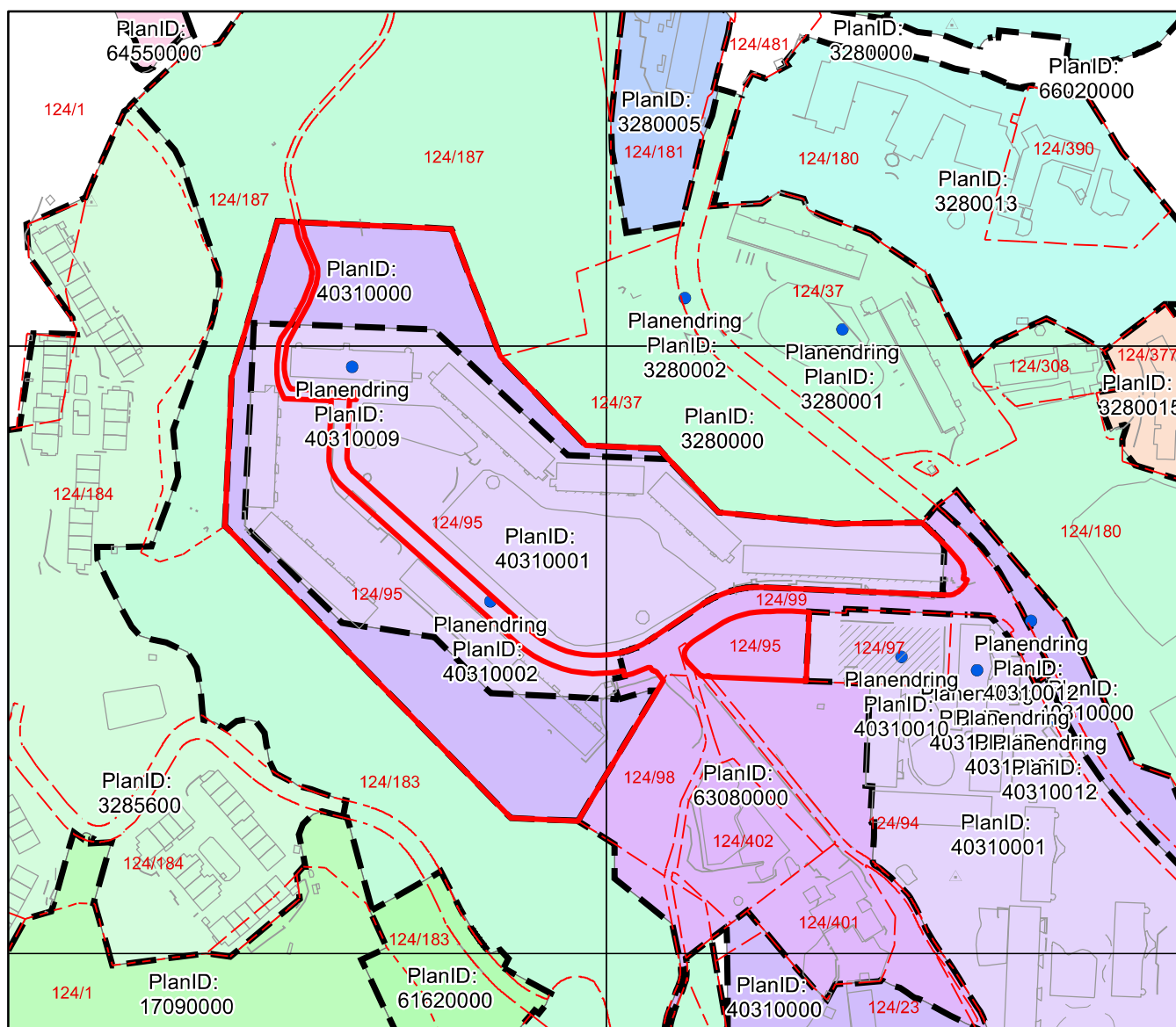


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

3280000, 40310000, 40310001, 63080000

 Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 40310001

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 02.12.2025

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

Adresse: Vestre Vadmyra 35 m.fl.

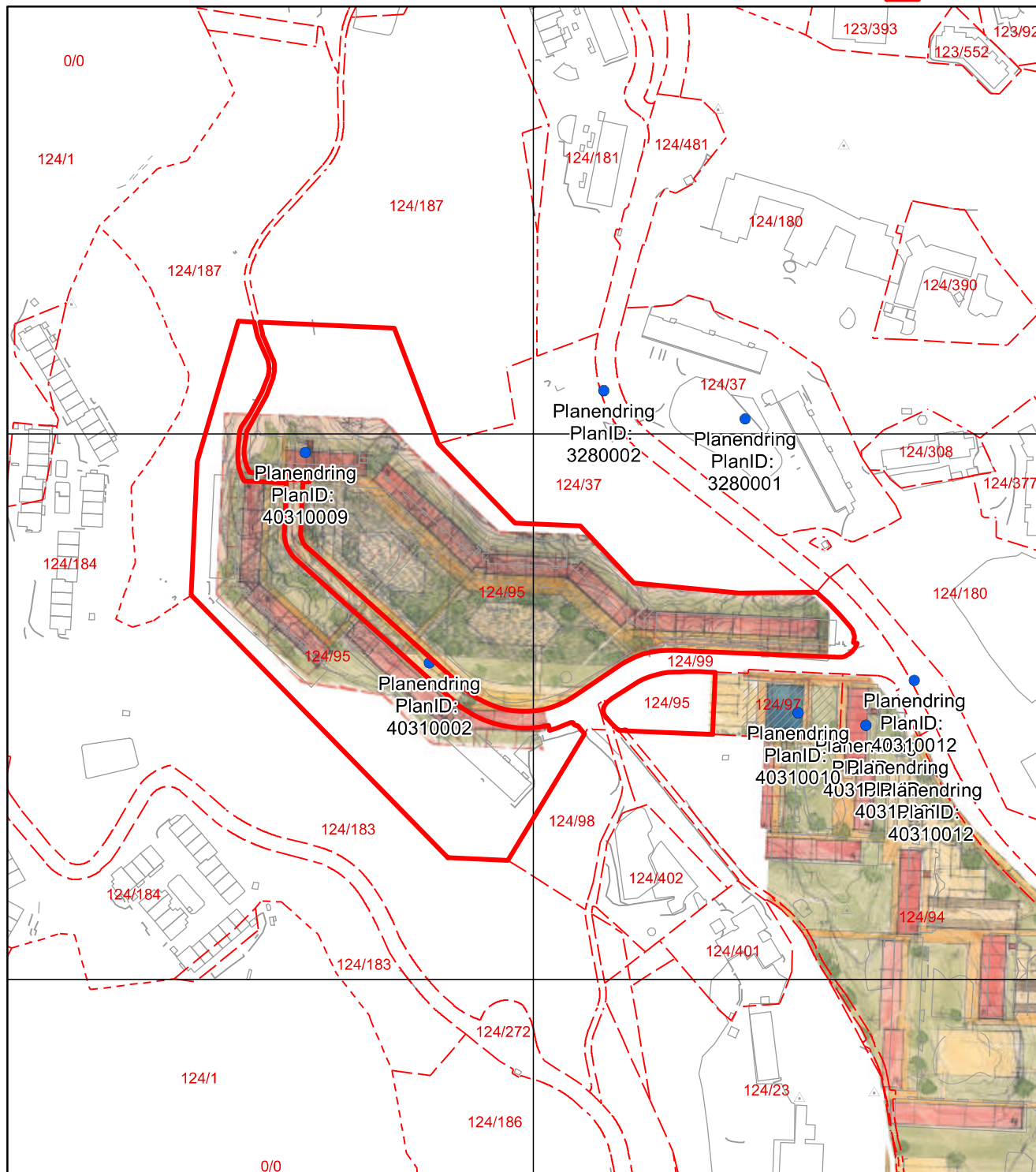


BERGEN
KOMMUNE

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

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

 Eiendomsmarkering



LODDEFJORD

FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN I FELT 2 OG 4

TEGNET AV *m* KONTROLLERET *m*
Asll & Løkeland
ARKITEKTKONTOR, SLOTTSGT. 3 • TELEF. 17 538 - 16 092
BERGEN WRIGHT ASLL HARALD LØKELAND,
TH. GYVING RAGDE, ARKITEKTER M.M.A.L.

BERGEN, DEN 17. 3. 67
1:1000
SAK NR. EGN. NR.
3/10/67
REV.

146467
30/3-62

Navn:LAKSEVÅG. GNR 123, HETLEVIK, FELT 4

Navn:LAKSEVÅG. GNR 123, HETLEVIK, FELT 4

FORSLAG TIL ENDRER I REGULERINGSPÅN

all & Iökeland

APRIL 20 1968
UNIVERSITY OF CALIFORNIA LIBRARY
DIVERSITY OF CALIFORNIA LIBRARY
DIVERSITY OF CALIFORNIA LIBRARY

REGULAZIONE
L. PASSEVARI
L. N. 2561/69
DATA: 12/7/69
MILANO
S.M.A.

1881-009

VADMYRA, felt 4

FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN

TEGNET AV

• HL

KONTROLLERT

BERGEN, DEN

29

1.4.69

aall & løkeland

MAL

1:1000

ARKITEKTKONTOR - KLOPPEDALSVEI 5 - HOP - TLF. 72 437

SAK NR.

TEGN. NR.

REV.

INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND,

ØIVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M. N. A. L.

188

332

009

40310009

REGULERINGSSJEFEN
I LAKSEVÅG
J. NR.: 373/69
DATE: 19/6-69
BLAD:
NOTIS: Loddeff m.

Jnr. 373/69
AM/ER

Arkitektene m.n.a.l. Aall & Løkeland,
Kloppedalsvei 5,
5043 HOP.

Grnr. 24, Hetlevik.
Forslag til mindre vesentlig endring av bebyggelsesplan
i felt 4 - Vadmyra borettslag.

En viser til Deres søknad datert 8. april d.å. og senere
brev datert 20. mai d.å.

Bygningsrådet behandlet saken i møte 18.6.1969 og gjorde
slikt vedtak:

" Bygningsrådet godkjenner at leilighetsfor-
delingen i lavblokkene i byggefelt 4, Lodde-
fjordfeltet (del av grnr. 24) endres slik
at antallet oppganger økes med 2 og lei-
lighetstallet økes med 16. Bygningsrådet
finner også å kunne godkjenne at høyblokk
H 5 forlenges som også søkt. Etter dette vil
det bli 406 leiligheter i felt 4.

Det forutsettes at det skaffes 44 parkerings-
plasser i tillegg til de tidligere prosjekterte."

Laksevåg, den 19. juni 1969.

REGULERINGSSJEFEN I LAKSEVÅG.

Albert Mjøs
Albert Mjøs.



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 40310000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 02.12.2025

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

Adresse: Vestre Vadmyra 35 m.fl.

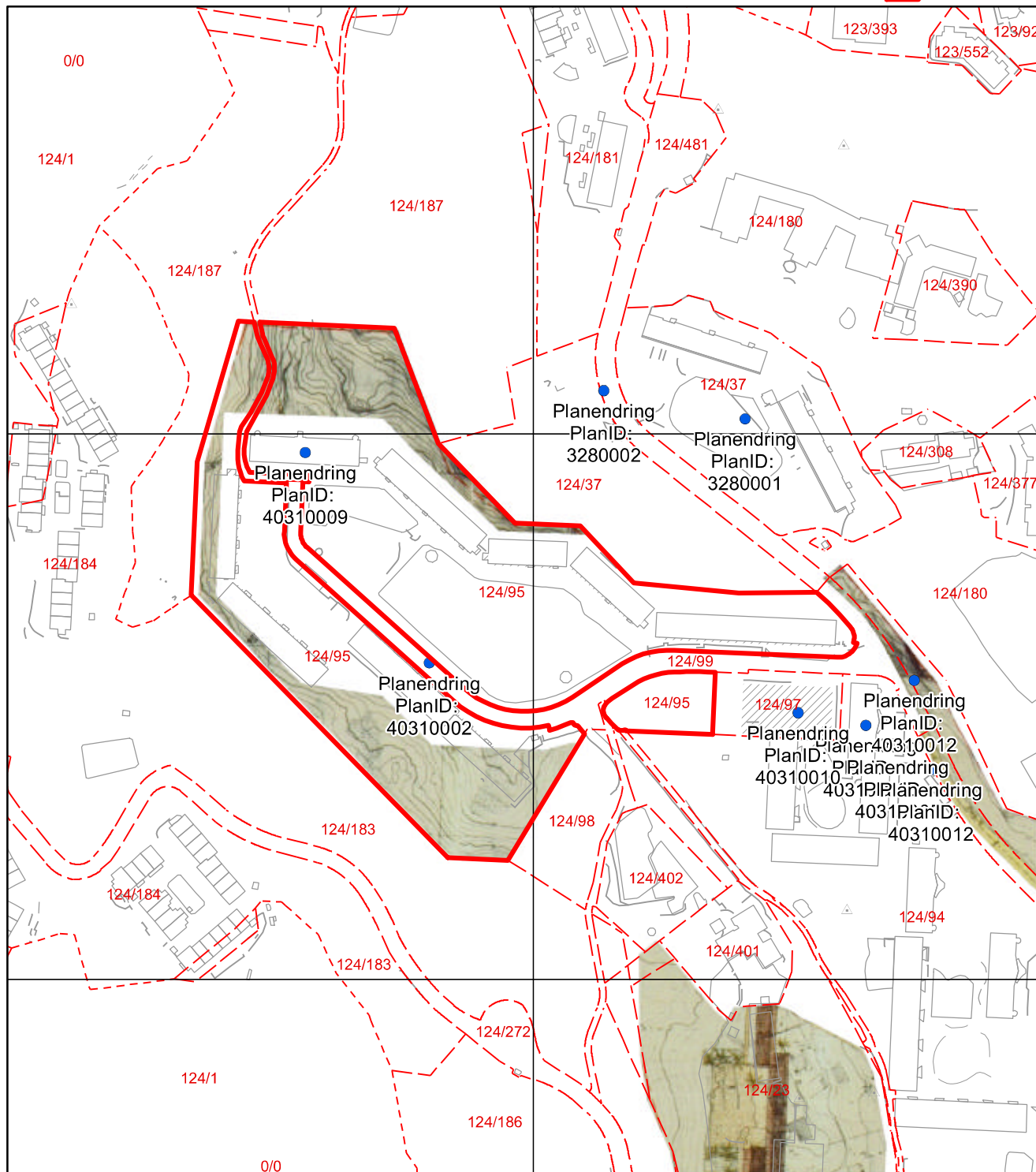


BERGEN
KOMMUNE

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

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

 Eiendomsmarkering



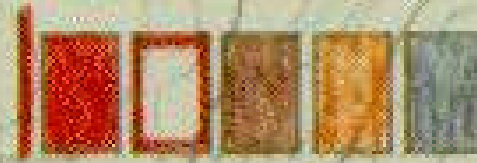
LØDDEKJORD

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

MÅL 1:1000

TEGNEFORKLARING

BEGRENSNINGSGRADE



HOGHUS

LAVBLOKKER

SKOLE

REKKEHUS

BUTIKKER

KJØREVEGER

GANGVEGER



BERGEN, DEN 12/4 1966

AALL OG LØKELAND

ARKITEKT: R. H. NAR



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 02.12.2025

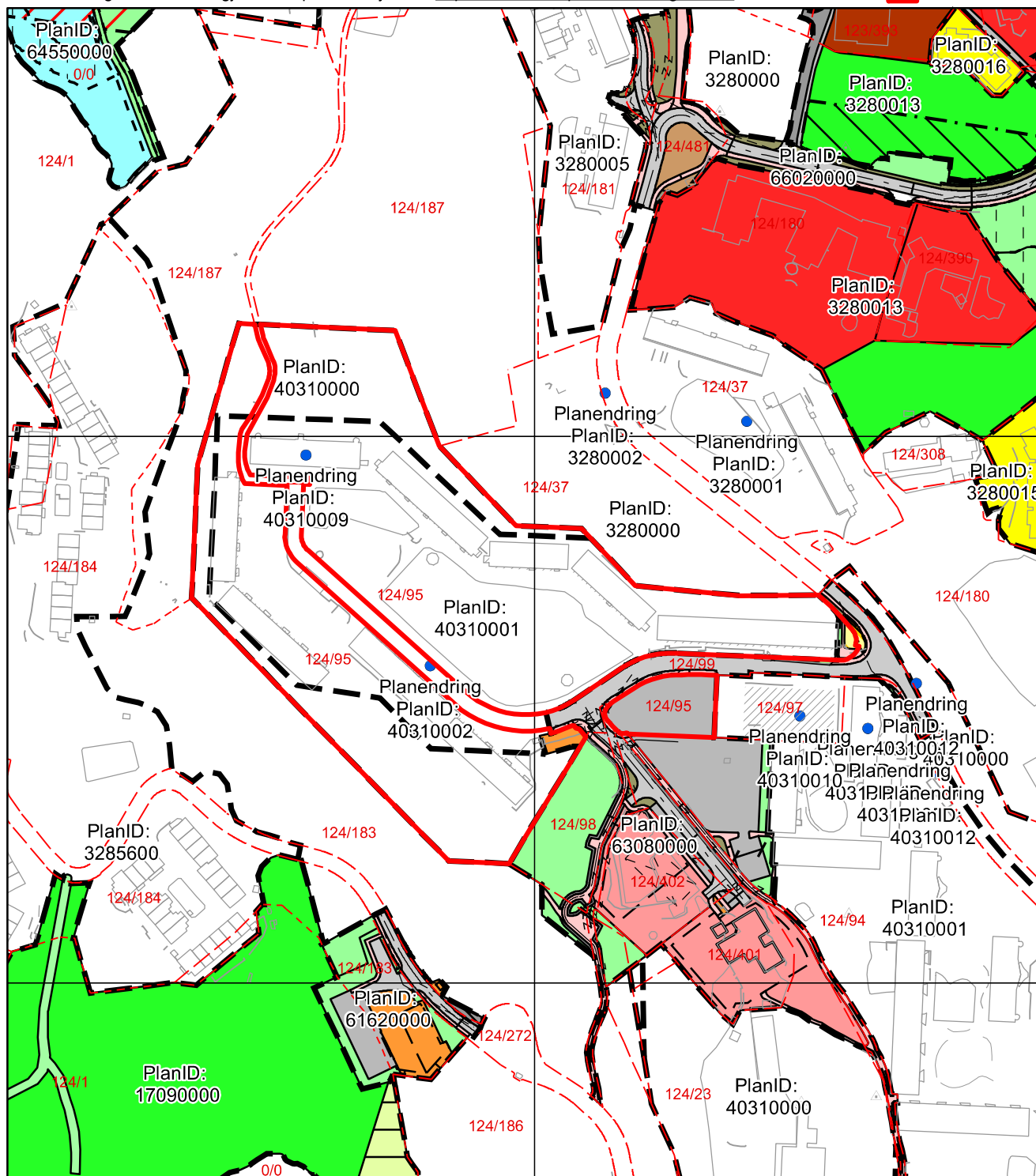
Gnr/Bnr/Fnr: 124/95/0/0

Adresse: Vestre Vadmyra 35 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
- 1228 - Regulert støttemur
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

- Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

- 91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

- 510 - Høyspenningsanlegg
- 640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

- Faresone
- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Område for særskilt angitt allmennnyttig formål
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- FRIOMRÅDER
- Turveg
- Annet friområde
- Naturvernomsråde (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 - Kjørevei
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2071 - Kollektivanlegg
- 2082 - Parkeringsplasser
- 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

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



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:3000

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

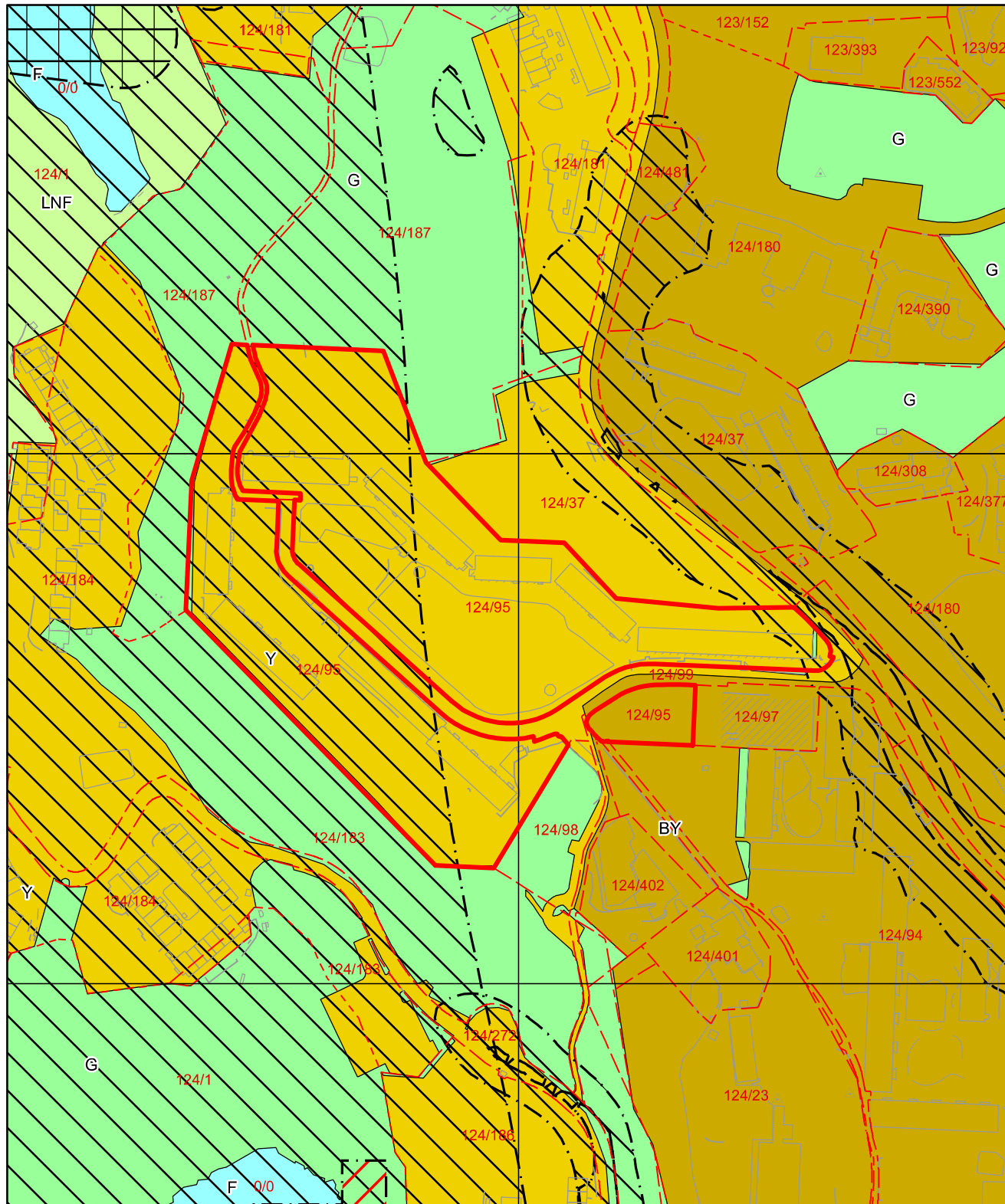
Dato: 02.12.2025

Adresse: Vestre Vadmyra 35 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (3)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

KPA2018 Arealformål



Båndleggingsone



Faresone



Støysone gul



Støysone rød



Byfortettingssone



Ytre fortettingssone



Grønnstruktur



LNF



Friluftsområder

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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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, TØR KING 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 luftkanaler.

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

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

4. BOSSHÅNDTERING, KJELLER OG MATING AV DYR.

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

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

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

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

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

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

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

5. INNGANGSPARTIER

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

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

5. GARASJER OG PARKERING

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

7. GRILLING OG ÅPEN ILD

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

8. DYREHOLD

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

9. ALTANENE/DØRER/INNGLASSING.

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

Revider med uthevet skrift 26.08.20



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6122

Borettslaget Vestre

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Vestre

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Vestre

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023 og Årsregnskap 2023.pdf

2. 2023 Årsmelding Vestre Eveny.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til følgende:

Se vedlegg i innkalling side 28.

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

3. Honorar.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

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

Innstillingen blir følgende:

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Edvard Larsen
- Roald Halvorsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hilde Sunniva Røksund
- Rachel Mumba

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

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

Vedlegg

1. Innstilling valg.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Nils Johan Stølen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Torunn J. Hjelmtveit
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Vestre

Borettslaget består av 406 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

124 95

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

Borettslaget Vestre har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

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

I tillegg har representanter fra styret vært på seminar/messer for å forberede oss til rehabilitering.

Styret har i sin strategi nå vedtatt at fremtidig rehabilitering av bygningsmassen skal være påbegynt i 2025.

ANSATTE/KONTOR/VERKSTED.

Laget har i perioden hatt 2 ansatte.

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

JURIDISKE SAKER/KONTRAKTER

Leasing av kaffemaskin, vannmaskin og kopimaskin.

Avtale med VVS Bergen fornyet.

Avtale med Telia om levering av tv/Internett via Fiber

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

Forretningsføreravtale med Obos.

Levering av varme og varmt vann Eviny.

Avtale om ladeanlegg med Aneo Charging.

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

MILJØTILTAK

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

Borettslaget har i tillegg strikkeklubb andre torsdagen i hver måned i lokalet i nr 20, en gang i mnd har vi åpent rom i nr 15, der vi spiser mat som vi spleiser på og hygger oss. Rommet blir også brukt av en del beboere som møtes og ser på sport sammen.

Sjakkbrettet er flittig i bruk, flere spiller terninger andre bare er der for selskapets skyld.

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

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

UTOMRÅDET/BYGG

Borettslaget har en strategi der bygningsmassene skal rehabiliteres med start i 2025, så vi prøver å ikke ha de store utgiftene på ting som vil bli skiftet da. Vært en del utgifter på radiatorer som lekker/kraner som står fast.

Vi har pusset opp lokalet i Vestre Vadmyra 15/17 der vi fikk støtte til nytt kjøkken, av Obos. Nytt gulv betalte borettslaget.

Pr 22/3 har vi venteliste på faste ladeplasser 21 stk, fast plass ute 17 stk, og i garasjen 19 stk . Så å si alle som står på venteliste på ladeplass er enten på listen for fast plass eller har i dag fast plass ute. Styret var derfor enig om å utvide de faste ladeplassene. 16 stk ble tatt fra gjesteparkeringen, da vi er enig om at vi må prioriterer at så mange som mulig får mulighet til å leie en plass. Det er kun lov å leie en plass pr leilighet.

Lekeplassen foran L8 har fått seg et etterlengtet løft etter støtte fra Kommunen og Obos. Vi har hengt opp nye brannvarslere i laget.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

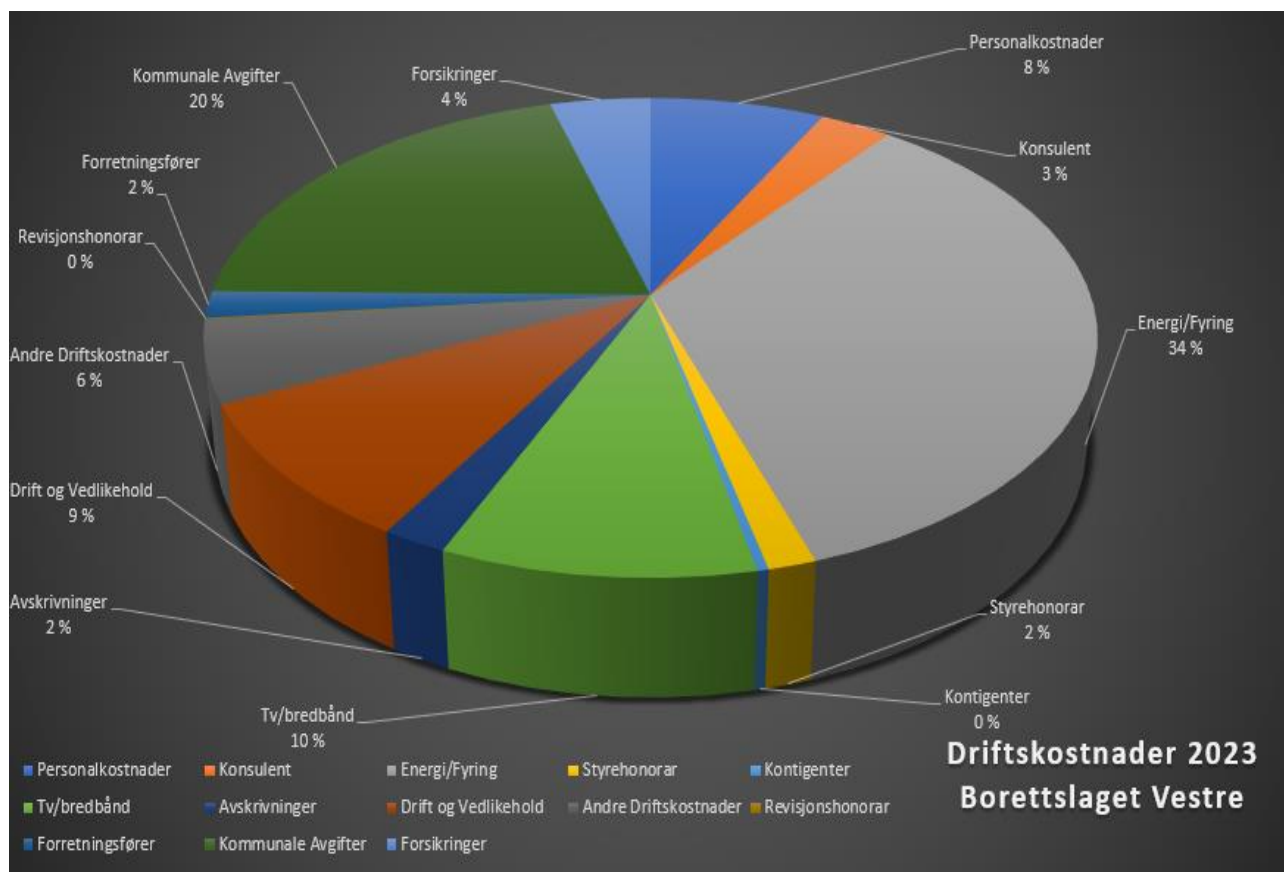
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Styret har budsjettert med kroner 5 100 000 for kommunale avgifter for 2024.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Borettslaget Vestre har lån i Handelsbanken og Husbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettert til kroner 450 000 for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

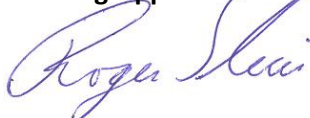
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 08. april 2024
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		221 801	1 702 398	221 801	-90 759
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 048 794	4 772 948	5 421 500	4 547 500
Tilbakeføring av avskrivning	15	470 210	451 517	400 000	400 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-24 999	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	61 015 457	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 123 652	-66 021 502	-3 383 000	-2 502 000
Innsk. øremerk. bankkto		-6 032 913	-3 699 017	0	0
Uttak øremerk. bankkto		3 350 000	2 000 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-312 560	-1 480 597	2 438 500	2 445 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	24	-90 759	221 801	2 660 301	2 354 741
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 292 249	2 313 479		
Kortsiktig gjeld		-2 383 008	-2 091 678		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	24	-90 759	221 801		

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 785 410	1 338 885
Skyldige offentlige avgifter	21	107 419	103 398
Påløpte renter		77 068	57 500
Påløpte avdrag		197 870	380 460
Annen kortsiktig gjeld	22	215 241	211 435
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 383 008	2 091 678

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**89 033 536 86 851 759**

Pantstillelse	23	97 362 000	105 015 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 02.04.2024
Styret i Borettslaget Vestre

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

Jan Edvard Larsen /s Torunn J Hjelmtveit /s

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-4 907
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	30 470 869

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

Andre personalkostnader	-27 279
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 759 822

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 347 126.

Av dette er kr 12 060 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og oppmerksomhet for kr 2 652, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 623.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1973	34 789 554
Garasje 1973	231 774
Parkeringsplasser 2006	378 891
Bossug 2008/2009	14 069 954
Balbinge 2009	870 931
Påkostninger v/rehab 1990-1994	8 205 800
Innglassing balkonger 1997-1999	5 391 300
Utendig heis 2019	5 672 964
SUM BYGNINGER	69 611 168

Tomten ble kjøpt i 1969

Gnr.124/bnr.95

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Diverse utstyr**

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

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

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

NOTE: 16**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler.

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 20 år.

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

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1993	-2 943 000
Nedbetalt tidligere	2 766 420
Nedbetalt i år	176 580

0

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,09 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1993	-2 943 000
Nedbetalt tidligere	2 854 710
Nedbetalt i år	88 290

0

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,09 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1993	-2 355 000
Nedbetalt tidligere	2 284 350
Nedbetalt i år	70 650

0

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1994	-11 352 000
Nedbetalt tidligere	10 051 250
Nedbetalt i år	685 850

-614 900

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,09 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1993	-2 355 000
Nedbetalt tidligere	2 284 350
Nedbetalt i år	70 650

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-58 375 729

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

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

SUM BORETTSINNSKUDD -7 594 000

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-400 572
-------------------------	----------

-400 572

NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-43 750
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-63 669
----------------------------	---------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-107 419
---	-----------------

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-161 666
Midlertidig deposita	-53 575

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-215 241
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

NOTE: 24**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Borettslaget Vestre
Vestre Vadmyra 15
5172 Loddefjord

Solheim, 07.02.2024

Eviny Termo AS
PB 7050
5020 Bergen

Årsrapport – Varmeleveranse Borettslaget Vestre

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Eviny AS



HONORAR 2023:

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

FORSLAG TIL HONORAR 2024:

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

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

Valgkomiteen 2024

Bestod av følgende:

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

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

Vi innstiller derfor følgende

A. Styremedlemmer for 2 år:

Roald Halvorsen VV 13 Gjenvalg
Jan E. Larsen VV 17 Gjenvalg

B. 2 Varamedlemmer for 1 år

Hilde Røksund VV 35 Gjenvalg
Rachel Mumba VV9 Ny

C. 1 rep til Obos sin generalforsamling med vara

Nils John Stølen VV 35 med vara Torunn J Hjeltveit Gjenvalg

D. 3 rep til valgkomite

Valgkomiteen ønsker gjenvalg.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

Selskapsnummer: 6122 Selskapsnavn: Borettslaget Vestre

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6122

BORETTSLAGET VESTRE

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET VESTRE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET VESTRE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helge Minge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 4

Valg av tellekorps

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av 2 andelseiere til å telle opp skriftlige stemmer.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 5

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6

Rehabilitering av Borettslaget Vestre

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Saksfremstilling er vedlagt i innkallingen.

Forslag til vedtak 1

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

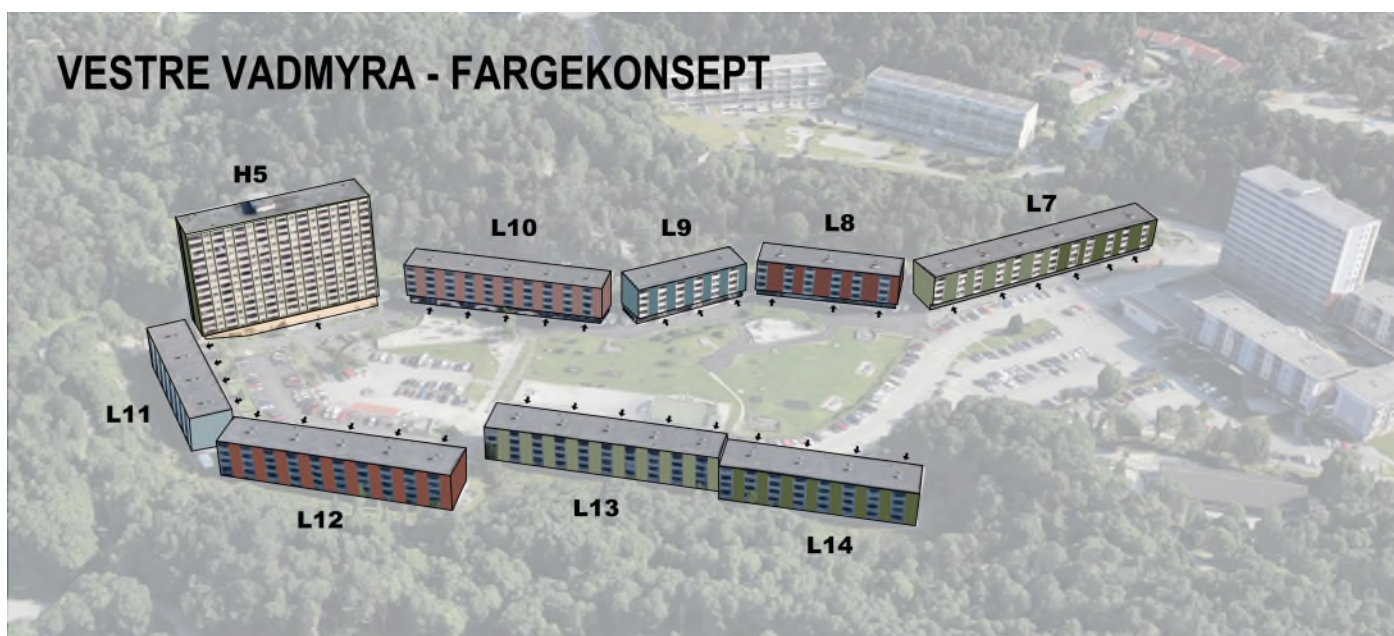
Forslag til vedtak 2

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

Borettslaget Vestre



VESTRE VADMYRA - FARGEKONSEPT



Bildet er kun en illustrasjon



Generelt

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

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

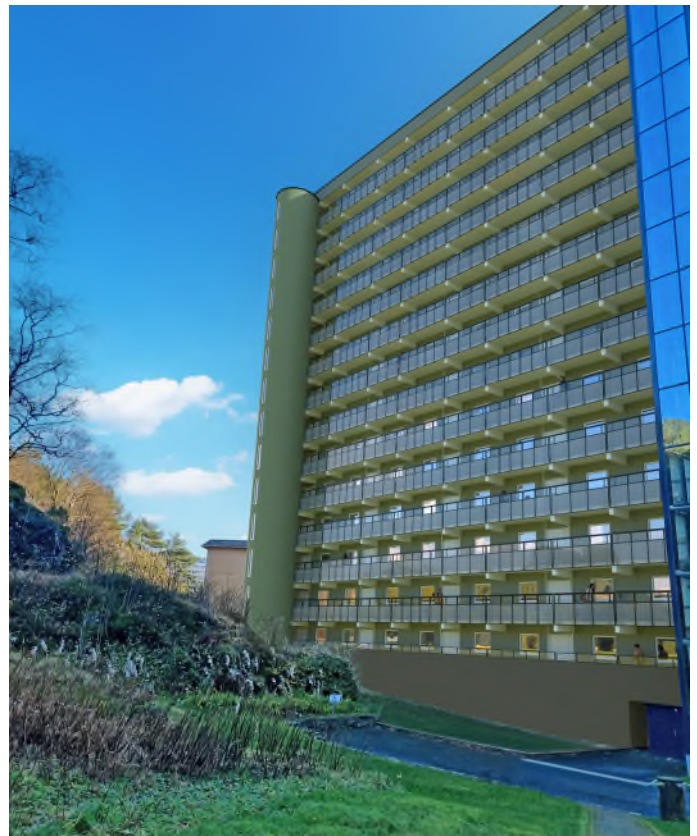
Ved høy- og lavblokker har tilstandsvurderingen konkludert med flere feil og mangler i boligmassen. Tilstandsrapporten fremhever at dører og vinduer utgjør den svakeste delen av konstruksjonen og at en stor andel av dører og vinduer har oversteget sin forventede levetid. Det er påvist flere avvik på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

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

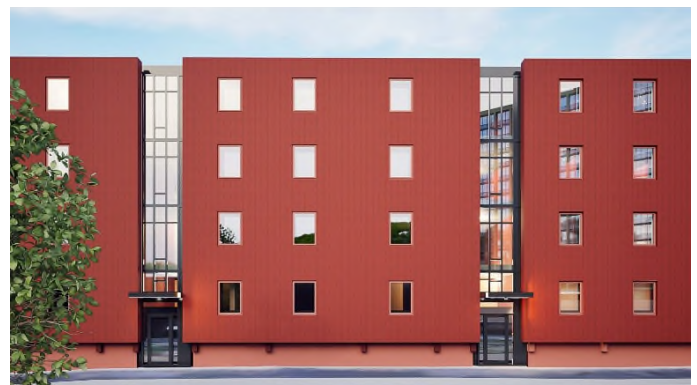
Det presiseres at alle illustrasjoner i dette informasjonsskrivet er forslag til utførelse og ikke endelig løsning. Fargevalg og tekniske detaljer er fortsatt i tidlig fase. Endringer vil forekomme.



Bildet er kun en illustrasjon



Bildet er kun en illustrasjon



Bildet er kun en illustrasjon – Viser utførelse av inngangsparti

Høyblokk

I høyblokken er følgende tiltak planlagt:

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



Bildet er kun en illustrasjon



Bildet er kun en illustrasjon – Viser balkongutvidelse

Lavblokker

I lavblokkene er følgende tiltak planlagt:

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



Bildet er kun en illustrasjon

Utomhus

På utomhus områdene er følgende tiltak planlagt:

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



Bildet er kun en illustrasjon

Opsjoner

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

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

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

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

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

Prossessen frem til nå

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

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

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

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

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



Finansiering av rehabiliteringen

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

Alternativ 1: Rehabilitering med lånebehov på ca. 234 MNOK

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

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

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

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

Lånebehov ca. 264 MNOK

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

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

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



Økonomi

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

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

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

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

ENOVA

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

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

Fremdrift og tidsplan

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

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

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

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



Styrets kommentar:

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

Bakgrunnen for styrets engasjement med å få gjennomført denne opprustningen, er i hovedsak rapporten fra Kepla på byggenes tilstand og energikartleggingen som OBOS har gjennomført.

I tillegg har vi mye klager fra beboere på trekk, lekkasjer, knekte håndtak, trege vinduer, balkongdører som ikke fungerer, betongskader, Ulyder fra gesims, is og snø fra gesims. Innglassing som ikke er tett, er treg, mangler deler osv. Radiatorer som lekker og rør som rustet. Langs L11 – L14 har vi hatt store problemer med uønskede dyr og at plenene under soveromsvinduene brukes til hundetoalett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 6122 Selskapsnavn: BORETTSLAGET VESTRE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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