KLAUVSTEINEN 143

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenekrlæringsskjema
Info fra forretningsfører
Basiskart
Veistatuskart
Innkalling GF 2024
Protokoll GF 2024
Innkalling GF 2025
Husordensregler
Vedtekter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet

Klauvsteinen 143, 5146 FYLLINGSDALEN

BERGEN kommune

gnr. 27, bnr. 138

Andelsnummer 116

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 04.06.2025 **Rapportdato:** 09.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21675-1460 **Referansenummer:** GT2072

Autorisert foretak: KOE Konsulting AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

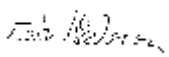
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

KOE Konsulting AS

Rapportansvarlig



Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av mur og tre konstruksjoner.
Utvendig fasade har fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en saltak takkonstruksjon som er utvendig tekket med betongstein.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
2-roms andelsleilighet.
Beliggende i 1. etasje.
Oppført i 1991.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entré, 5,7 kvm.
Fliser på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Bod, 4,8 kvm.
Parkett på gulv, vegger har malt tapet og tak har malte slette flater.

Bad/vaskerom, 8 kvm.
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Innfelte downlights i tak, varmekabler i gulv.
Badet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjhjørne, toalett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Stue, 23,8 kvm.
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Kjøkken, 6,8 kvm.
Fliser på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom, 10,9 kvm.
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet.
-Varmekabler på bad.

Tekniske installasjoner
Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 32 ampere.
200 liters varmtvannstank plassert på bad/vaskerom.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

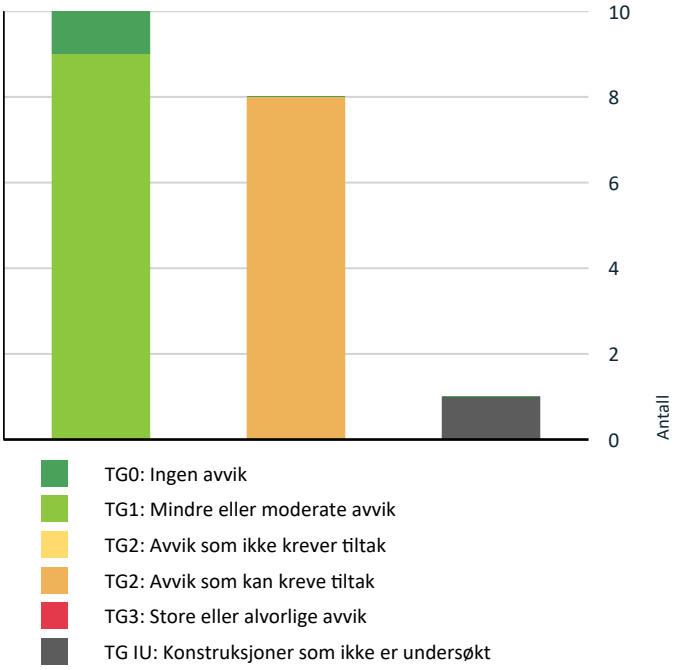
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.

I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet`s og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1991

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører/vinduer - Generelt

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Entrédør

Entrédør av tre med brannklasse (B30).

TG 1 Balkong-/terrassedør

Balkongdør av tre med felt av 3-lags isolerglass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong på 10,3 kvm (12 kvm, ink utvendig åpen bod).
Rekkverk 74 cm, ca 1m blomsterkasse.

Dagens gjeldene krav til rekkverk:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk målt til 74cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Entré, 5,7 kvm.
Fliser på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Tilstandsrapport

Bod, 4,8 kvm.
Parkett på gulv, vegger har malt tapet og tak har malte slette flater.

Stue, 23,8 kvm.
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom, 10,9 kvm.
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Overflater fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.
Sår og hakk vil normal forekomme i bebodde leiligheter.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egne rubrikker.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom, 8 kvm.

Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Innfelte downlights i tak, varmekabler i gulv.

Badet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjhjørne, toalett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Badet ble sist renovert i 2014, i følge tidligere salgsoppgaver.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registert.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 23-28 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 25 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk styrt vifte.
Tilluft er etablert i dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dusjsone grenser mot brannvegger, det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking mot dusjsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken, 6,8 kvm.
Fliser på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

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

Kjøkkenet har ok funksjon, noe bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er eldre kobber rørføringer på kjøkkenet uten bruk av vannstoppesystem. Eldre rørføringer har større risiko for plutselige lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannstoppesystem anbefales at monteres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilator er av eldre type og hatt begrenset effekt. Kan ikke settes på høyeste nivå.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Service anbefales, tidspunkt for utskifting nærmer seg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.
Stoppekran er plassert i bod i felles areal.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilering, avtrekk fra bad. Styres via kjøkkenvifte.
Ellers er det naturlig ventilering.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Aggregat har ikke tilkomst for inspeksjon. trolig plassert i kanal på bad.
Anlegget er av eldre type, plutselige avvik kan forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Service anbefales. Luke for tilkomst bør etableres.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

200 liters varmtvannstank plassert på bad/vaskerom.
Alder er ikke kjent, antatt fra renovering av bad i 2014.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i entre.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser:
20 ampere 1 stk.
16 ampere 5 stk.
10 ampere 1 stk.

Det er ikke fullstendig dokumentasjon på det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det foreligger samsvarserklæring på spotter ved bad.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn i manglende informasjon/dokumentasjon anbefales det å ta en el kontroll på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utstyrt med brannvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

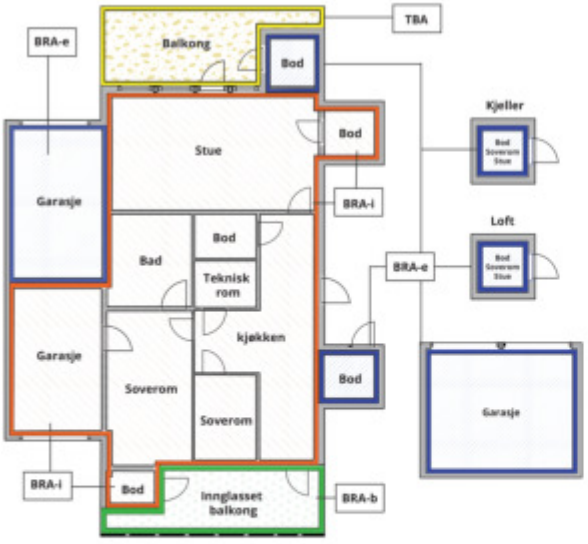
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	62	4		66	12
SUM	**62**	**4**			**12**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bod, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom	Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
-Entré, 5,7 kvm.
-Bod, 4,8 kvm.
-Bad/vaskerom, 8 kvm.
-Stue, 23,8 kvm.
-Kjøkken, 6,8 kvm.
-Soverom, 10,9 kvm.

Balkong, 10,3 kvm (12 kvm, ink utvendig åpen bod).

EKSTERNE ROM
- Bod: 4,4 kvm.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	57	5

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	27	138	0	0	25833.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Klauvsteinen 143

Hjemmelshaver
Vestlien Terrasse Borettslaget

Andelsobjekt

Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
		Lene Cecilie Rasmussen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
116

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

År
1988

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Kontroll av tidligere areal samt opplysninger om evt. Oppussing/vedlikehold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GT2072

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENEKRLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Åsane (WM)

Oppdragsnr.
136250066

Selger 1 navn
Lene Cecilie Rasmussen

Gateadresse
Klauvsteinen 143

Poststed	Postnr
Fyllingsdalen	5146

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136250066

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I regi av borettslaget ! Ladeboks fra Aneo på fast parkeringsplass tilhørende leiligheten

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136250066

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136250066

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 136250066

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Cecilie Rasmussen	03c36dceaa1fdc418b8da62fd8a67af72d7606ce	21.05.2025 14:07:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 136250066

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

INFO FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Borettslaget Vestlien Terrasse		V³r ref.:	111/116	Fødselsdato eier:	21.06.1992
Klauvsteinen 143		Type:	Tilknyttet brl (borettslag)		
5146 FYLLINGSDALEN		Eiere:	Lene Cecilie Rasmussen		
Organisasjonsnr:	941 668 011	Andelsnr:	116		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 796

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Andel felleskostnader	5 702
Tilleggsytelser:	Felles ladeanlegg	59
Objekt:	DUGNAD, 111/116 (396 - 116)	35

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	491 919	Gjeld siste ³rsoppg.:	495 221
Klient ajourf. l³n:	95 918 750	Klient gj. s. ³rsoppg.:	96 562 499

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: Fast20277, Danske Bank

Seriel³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 21.05.2025: 2.72% pa.

Antall terminer til innfrielse: 148

Saldo per 21.05.2025: 29 800 000

Andel av saldo: 152 830

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

Fast rente til 12.10.29 2,095 +0,63 %

Del av hovedl³n med fastrente 10 ³r

L³nenummer: 85802021041, Danske Bank

Seriel³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 21.05.2025: 5.51% pa.

Antall terminer til innfrielse: 148

Saldo per 21.05.2025: 66 118 750

Andel av saldo: 339 090

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

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

Den 21.11.2019 ble det inng³tt fastrenteavtale p³ deler av borettslagets gjeld i Danske Bank. Avtalen gjelder til og med 12.10.2029 og omfatter 32 000 000,- av totalgjelden til en rentesats p³ 2,725 %. Resterende l³n har avtale om 3 mnd Nibor pluss 0,63%.

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Helge Fauskanger
Adresse:	Klauvsteinen 143
Postnr/-sted:	5146 FYLLINGSDALEN
Telefon:	Mob.: 99507804
E-post:	helge.fauskanger@gmail.com
Webside:	borettslagetvestlienterrase.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	495 221	Andre inntekter:	429
Annen formue:	27 876	Utgifter:	24 189		

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	225 500
Andelsnr:	116	Partialobligasjonsnr:	0116

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr:	27/138
Bygningstype:	Terrasseblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Borettslaget Vestlien Terrasse	Vår ref.:	111/116	Fødselsdato eier:	21.06.1992
Klauvsteinen 143	Type:	Tilknyttet brl (borettslag)		
5146 FYLLINGSDALEN	Eiere:	Lene Cecilie Rasmussen		
Organisasjonsnr: 941 668 011				

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0001887532

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1987	SSBnr:	H0104
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Se under fasiliteter ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett				
	2 - Andelseier i Vestbo				

Fasiliteter:

LEIL.NR. 3102 A-

GENERELLE OPPLYSNINGER: Borettslaget Vestlien Terrasse består av 166 leiligheter fordelt på 3 terrasseblokker med 42 boliger i "terrasse 1" og 72 boliger i "terrasse 2" og 52 boliger i "terrasse 3". Antallet etasjer varierer fra tre til fem etasjer, fem til syv etasjer og fire til seks etasjer i de respektive terrassekonstruksjonene. Byggeår 1987. Felleslokale som kan leies. Lekeplasser og store flotte grøntområder. Det ble foretatt rehablitering i 2012/2013 som omfatter skifting av vinduer og altandører stue, etterisolering og skifte av fasadeplater på terrassesiden av blokken. Laget har egen vaktmester på heltid. Borettslaget har eget styrekontor som er åpent onsdager mellom kl 18.30 - 19.30. Styre/vakt tlf: 93013843

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

LEGALPANTERETT: Boligselskapet har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For øvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

FORKJØPSRETT: Boligselskapet har forkjøpsrett. Se ansiennitetsregler punkt 10. Se også vedtekter.

GODKJENNING: Har avtale om at Vestbo godkjenner nye andelshaver boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag for godkjenning av ny andelseier.

DYREHOLD: Det er tillatt med hund og innekatt. Utekatt ikke tillatt. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet.Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

FELLESPLIKTER I LAGET: Se husordensregler.

BRUKSOVERLATING: Har avtale med Vestbo om behandling av søknader om bruksoverlating (utleie). Søknad sendes Vestbo for behandling. Søknadsskjema www.vestbo.no

PARKERINGSFORHOLD: Under hele terrasse 1 og 2 og til dels under terrasse 3 er der totalt 161 garasjeoppstillingsplasser. Garasjanlegget er videoovervåket, låst garasjeanlegg i underetasje. Noen av de norligste boligene i 1 etasje har fast biloppstillingsplass på uteparkeringen.

GJESTEPARKERING: Egen parkeringsplass for gjester.

BODER: Boligene har tilgang til egen innvendig bod og egen utvendig bod.

OPPVARMINGSTYPE: Elektrisk oppvarming. Borettslaget har fellesmåling av strøm med egen måler for hver leilighet.

NØKKELLEVERANDØR: Certego - Bestilles gjennom vaktmester i laget.

KABEL-TV/BREDBÅND: Kabel Tv avtale med TELIA

Boligopplysninger:

Borettslaget Vestlien Terrasse	Vår ref.:	111/116	Fødselsdato eier:	21.06.1992
Klauvsteinen 143	Type:	Tilknyttet brl (borettslag)		
5146 FYLLINGSDALEN	Eiere:	Lene Cecilie Rasmussen		
Organisasjonsnr: 941 668 011				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

OPPLYSNINGSPLIKT: For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets/sameiets styre kontaktes.

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan være endret.

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ Dato:_____

_____

Lene Cecilie Rasmussen

Andelseiers underskrift

BASISKART

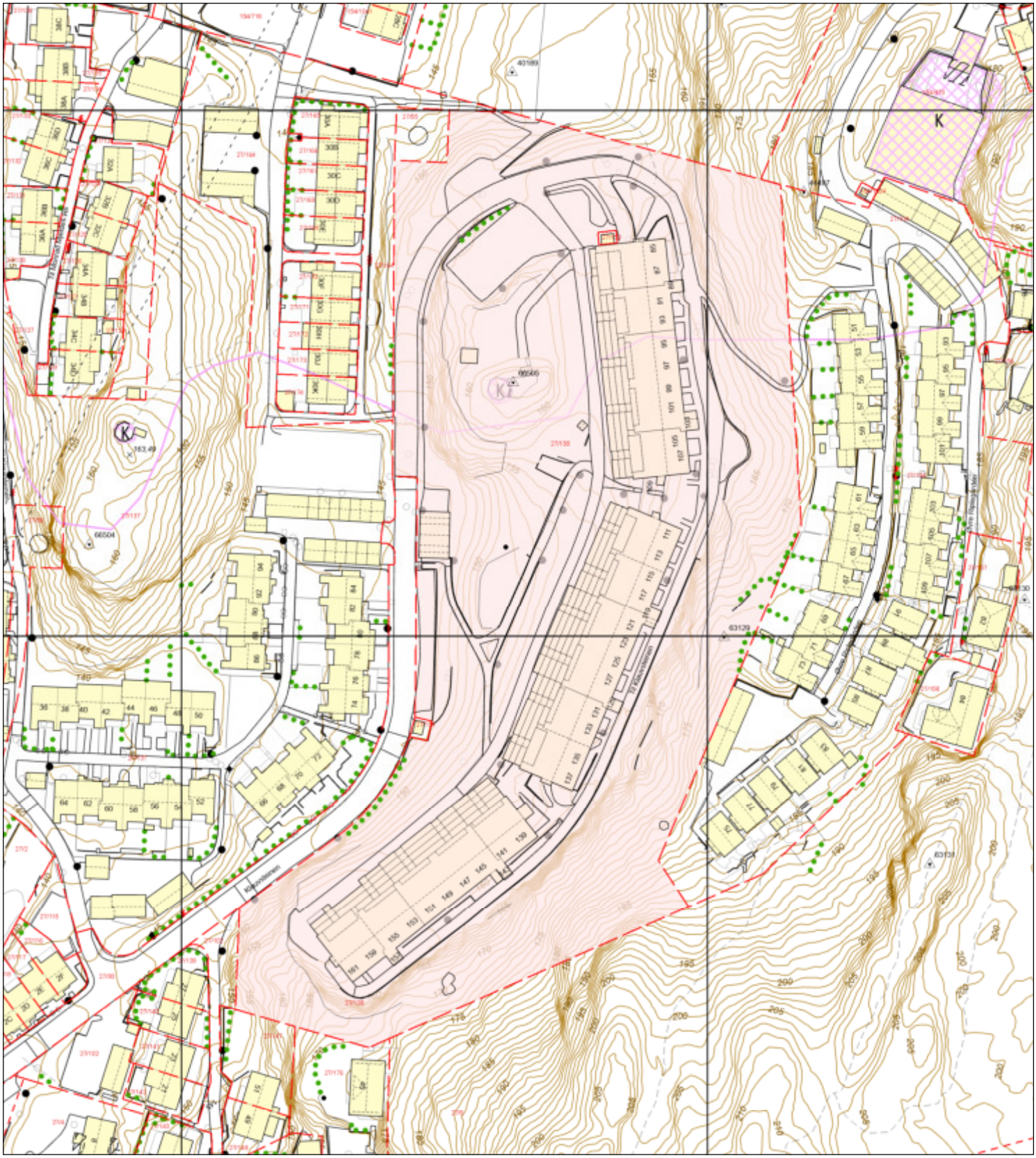
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 21.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 27/138/0/0
Adresse: Klauvsteinen 143, 5146 FYLLINGSDALEN m.fl.

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

VEISTATUSKART

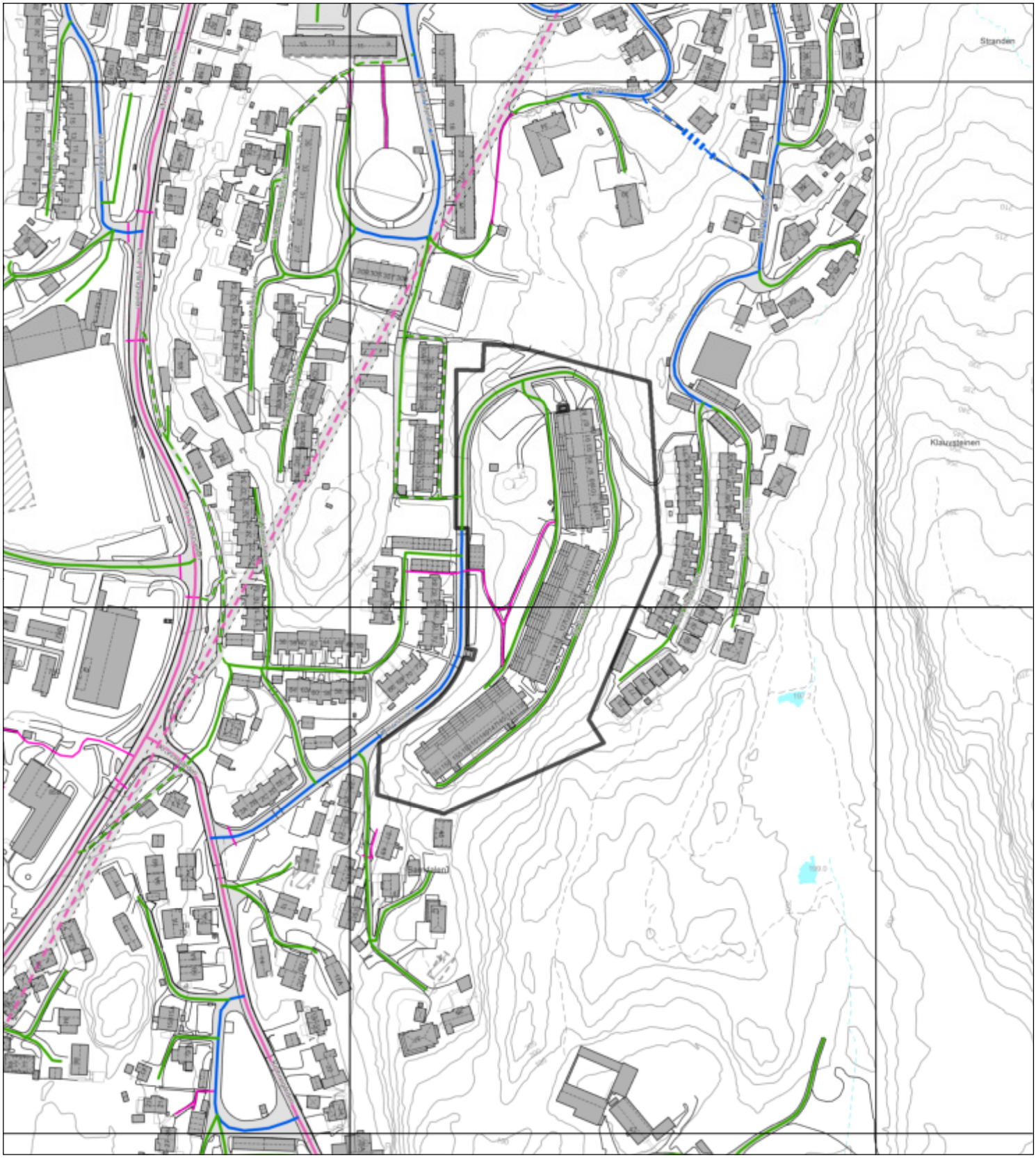
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 21.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 27/138/0/0
Adresse: Klauvsteinen 143, 5146 FYLLINGSDALEN

N



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

INNKALLING GF 2024

Innkalling til ordinær generalforsamling for Borettslaget Vestlien Terrasse

Andelseierne i Borettslaget Vestlien Terrasse innkalles herved til ordinær generalforsamling onsdag 22.05.2024. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Frøyahallen Øvre Fyllingsvei 75.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

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

10.05.2024

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at honoraret for styreperioden 2023/2024 settes til kr. 300.000.-

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år

Valgkomitéen har innstilt følgende

Stian Lindborg, blokk 2, velges som styremedlem for 2 år

Knut Egil Kvernes, blokk 3, velges som styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år velges Stian Lindborg

Som styremedlem for to år velges Knut Egil Kvernes

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. Therese Skistad Træen og Hilde Vik velger ikke å stille til gjenvalg.

Valgkomiteen innstiller på Maria Vatle, blokk 1 og Weronica Paulina Derkowska, blokk 2

Forslag til vedtak: Som varamedlemmer for ett år velges Maria Vatle og Weronica Paulina Derkowska

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har bestått av Åse Solvi og Sigrunn Tellnes. For 2025 er valgkomiteen fulltallig

Forslag til vedtak: 1. Åse Solvi, blokk 1

2. Sigrunn Tellnes, blokk 2

3. Knut Harald Kvernes, blokk 3

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

Forslag til vedtak: Vi innstiller Kjell Trengereid, blokk 2 som representant i tillegg til styreleder Helge Fauskanger, til å representere borettslaget på Vestbo's generalforsamling.

7. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

Styret ønsker å rette på vedtektene til Vestlienterrasse, vi ønsker dette da det er gjort en endring ifra Vestbos side. Samt at vi fjerner noen overflødige punkter.

Forslag til vedtak: Opprinelig tekst.

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

Punkt 4.2.6 strykes i sin helet. Da alle parkeringsplasser har fått tilgang til elbil lader.

Opprinelig tekst.

8.1.1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer inkludert 2 varamedlemmer.

Forslag til ny tekst

8.1.1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer, samt 2 varamedlemmer.

Forslag til ny tekst

9.3.6 Fra generalforsamling 2025 vil møtedokumenter bare bli sent ut digitalt. Beboere som ønsker utskrift kan få dette skrevet.

Årsberetning 2023 for Borettslaget Vestlien Terrasse

Virksomhetens art og lokalisering

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

Oversikt over utvikling, resultater og foretakets stilling.

Styret vedtok på styremøtet i november 2023 å regulere husleien for borettslaget fra 1. januar 2024. Flere av utgiftspostene våre har økt vesentlig, som renter på lån og andre felleskostnader. Styret valgte å øke husleien med 3,5 prosent som var noe under KPI. Et av målene til det nye styret har vært å få til en god og sunn økonomisk drift. Etter en gjennomgang av den økonomiske situasjonen innførte vi av den grunn i siste halvdel av 2023 en strammere investeringsprofil og en mer nøktern drift. I en periode fremover vil styre drive borettslaget etter sunne økonomiske- og driftsmessige prinsipper, som skjermer beboeren i så stor grad som mulig for økte felleskostnader, samtidig som det ikke forringer verdiene av vår felles bygningsmasse og anlegg.

Styrets arbeid

Styrets arbeid:
Fra siste årsmøte i 2023 til årsmøtet i 2024 har styret avholdt 12 styremøter, inkludert konstituering av det nye styret.
Oppfølging fra forrige generalforsamling (2023).
Sak 5.1. Treverk som er satt opp på Borgen rives. Styret ble anmodet om å se på ulike løsninger for å hindre innsyn. Styret har vurdert ulike tiltak men ikke funnet noen som praktisk lar seg gjøre uten for store inngrep i det nærliggende miljø. Styret har også vurdert lyssetting av Borgen og har funnet at dette er trolig det mest effektive tiltaket. Kostnadene ved dette tiltaket lar seg ikke forsvare per nå, gitt borettslaget sin økonomi, men vi vil vurdere det i neste periode.
Sak 5.3. Avvikling av parkeringsordningen. Styret ble anmodet om å gjøre en vurdering av parkeringsordningen. Det har styret gjort og foreløpig vurderer vi at det er et fortsatt behov for å opprettholde parkeringsordningen. Dette har forsterket seg etter at «løvstien» har åpnet. Det er en vesentlig fare for at flere uten tilknytning til borettslaget vil parkere på våre gjesteparkeringer om vi avvikler parkeringsordningen.
Sak 5.4. Tilføyelse i husordensreglene: garasjen skal være fri for andre gjenstander enn veggmonterte dekk. Styret har ikke utarbeidet nye formuleringer i husordensreglene på dette området.

Styret har i perioden mai 2023 til mai 2024 bla. jobbet med følgende saker:
1. Overlevering og sluttføring av rehabiliteringsprosjektet med Vestavind. Overlevering ble avholdt før firmaet gikk konkurs i 2023. Konkursen har skapt noen utfordringer for oss i perioden. Spesielt opp mot underleverandører og ansvar.
2. Vi har inngått en årlig vedlikeholdsavtale med Nordan/rackit på de ny installerte dørene, vinduene og alarmanlegget. Alle beboer vil en gang i året få polert ytterdørene og sjekket tilstanden på øvrig Nordan/Rackit materiell som inngår i avtalen.
3. Vi har arbeidet med å oppfylle brannforskriftene og forebyggingstiltak. Bl.a. nødnummer merking, sjekke plassering av røykvarslere og kjøpt inn og skifte alle brannslukningsapparater i borettslaget.
4. Vi har inngått avtale om og gjennomført utlegg av «giftåte» i alle leiligheter og fellesområder, for å forebygge skadedyr og forhindre småkre å etablere seg.
5. Vi har håndtert «konflikt» varsel fra nabo vel (Ravnefjellet). Et varsel er avsluttet, men vi har nå mottatt et nytt varsel.
6. Vi har fått utarbeidet en tilstandsrapport på arbeidet utført av Hummervold (det nye toppbelegget i svalganger og i trappehus). Det har vært mye dialog for å prøve å finne en løsning. Vi har nå endt med å få en juridisk vurdering av vårt handlingsrom, basert på tilstandsrapporten. Målet er å få de kostnadsfritt til å utbedre manglende vi har avdekket.

7. Vi har fått utarbeidet en tilstandsrapport på arbeidet utført av Vestavind ift. Nye dører, låser, håndtak, manglende feielister m.m. Vi er i dialog med Nordan får at de skal utbedre manglende.
8. Innledningsvis ønsket vi å skifte noen av gavlveggene. Etter å ha fått prisoverslag har vi valgt å avvente skiftet. Vi har gjennomført midlertidig tiltak som sikrer platene på gavlveggene. Vi vil vurdere å gjennomføre skifte i 2024, men det akutte er håndtert.
9. Det viser seg at flere av leilighetene i blokk 3 har manglet ventiler. Vi har satt i gang et utbedringsarbeid for at disse skal få det på plass.
10. Vi er i gang med et pilotprosjekt for å hindre varmelekkasje for leiligheter i 1 etg. i alle tre blokker. Vi har testet effekten av varmeutvekslere og vil konkludere innen kort tid med hva vi vil kunne tilby de leilighetene dette gjelder i 1.etg. i alle tre blokkene.
11. Vi har fått skiftet trinser i heisen i blokk 1. Trinsene var årsaken til flere av driftsstansene vi har hatt på den heisen.
12. Vi har vedtatt at vi skal montere ny utekran i blokk 3. Dette vil gjøre det enklere å spyle uteområdet og svalganger og trappehus.
13. Vi har oppgradert fellesrommet mellom blokk 1 og 2, for å gjøre det mer attraktivt å bruke ved tilstelninger og møter. Vi håper flere vil ta det i bruk og leie ved behov.
14. Styret og en god medhjelper (beboer) har hatt en relativt stor belastning i denne perioden knyttet til innføring og oppfølging av parkeringsordning og nye elektroniske dørlåser. Spesielt dørlåsene har vært utfordrende for mange beboere og vi har satt i gang flere tiltak, bl.a. har vi prøvd å rettlede de som har henvendt seg, i tillegg har vi fått laget og distribuert en helt ny og detaljert brukerveiledning om hvordan en skal gå frem ved feil. Parkeringsordningen har i det vesentlige handlet om beboere eller gjester som ønsker å få omgjort bøter.
15. Vi har supplert inn med nye busker og blomster på uteområdene, der hvor vi har sett at det har vært behov og vil fortsette dette arbeidet fremover. Her er det viktig at hundeeiere ikke lar hundene sine tisse på plantene. Da vil de ikke klare å etablere seg og vil visne hen.
Uten å gå inn på alt vi faktisk gjør, kan vi kort nevne at på generell basis er det i et så stort borettslag som Vestlien terrasse er, alltid et relativt stort behov for vedlikehold som styret jobber kontinuerlig med sammen med vaktmester.
I tillegg har vi nå i starten av 2024 fått etablert en dugnadsgjeng sammen med vaktmester, som gjør en god jobb med å holde spesielt uteområdet vårt i god stand. Tusen takk til ildsjelene som bidrar til vårt felles gode.
Det er i perioden registrert flere forhold som går på brudd på husordensreglene og vedtekter og flere saker har vært vanskelige. Styret følger opp så godt vi kan innenfor de handlingsrammene vi har.

Økonomi/Regnskap, fortsatt drift

Økonomi/Regnskap
For 2023 endte årsresultatet med et ubetydelig underskudd på NOK 39.054. De to foregående årene endte vi med et underskudd på henholdsvis NOK 4.666.413 i 2022 og et underskudd på NOK 16.180.530 i 2021.
Likviditeten i 2023 har vært tilstrekkelig.
Per 31.12.2023 har Borettslaget negativ egenkapital på 18.656.403. Årsaken til dette er at balanseverdiene er ført til historisk kost. Betydelige merverdier (markedsverdi) gjør at det ikke er nødvendig å øke egenkapitalen.
Per 31.12.2023 er disponible midler 5.055.910. For borettslaget er dette tilstrekkelig fordi det ikke drives konkurranseutsatt virksomhet. Kapitalens størrelse innebærer en begrenset risiko i forhold til driften av borettslaget og det er likviditet til å gjøre opp løpende kostnader.
Det er de siste årene gjort betydelige oppgradering av bygg og eiendom, og det foreligger ikke nye planer om større rehabiliteringsprosjekt i nærmeste fremtid.
Til tross for flere renteøkninger, har styret, med bakgrunn i Borettslagets økonomi, valgt å ha beskjeden økning i husleie. Driften de neste årene vil vise behov for størrelse på husleieøkning i årene som kommer.

Fortsatt drift:
Med bakgrunn i de opplysninger som er gitt, er forutsetningen for fortsatt drift lagt til grunn for avleggelsen av årsregnskapet. Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt

drift er til stede.
Arbeidsmiljø:
Borettslaget har en person ansatt. Vaktmesteren er ansatt på full tid med full lønn. Borettslaget har en person som avlaster vaktmester ved behov og som er timelønnet. Arbeidsmiljøet er godt.

Likestilling:
Borettslagets styre har bestått av 3 kvinner og 4 menn, hvor styreleder er mann (Den 4. er representant for Vestbo). Borettslaget søker å følge likestillingslovens bestemmelser både ved valg av tillitsvalgte og fast ansatte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i borettslaget.

Ytre miljø:
Borettslaget virksomhet forurenser ikke det ytre miljøet mer enn det som er vanlig for denne type aktivitet.

Styresammensetning

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 23.05.2023 bestått av:
Styreleder, Helge Fauskanger
Styremedlem, Stian Lindborg
Styremedlem, Ingrid Osvold
Styremedlem, Knut Kvernes
Styremedlem, Morten Jakobsen
Varamedlem, Therese Skistad
Varamedlem, Hilde Vik

Av styrets medlemmer er følgende på valg:
Knut Kvernes
Stian Lindborg

Forretningsførsel, revisjon, forsikring:

Forretningsførsel, revisjon, forsikring:
Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.
Borettslagets revisor er Ernst & Young AS.
Borettslagets forsikringsselskap er IF Skadeforsikring.
Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier. Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må disse selv dekke egenandelen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.05.2024

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		13 129 056	12 716 272	13 083 254	13 578 912
Andre inntekter	7	1 448 888	993 405	990 648	1 068 336
SUM INNTEKTER		14 577 944	13 709 677	14 073 902	14 647 248
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	577 591	728 758	739 200	776 160
Styrehonorar	8	300 000	250 000	250 000	300 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	129 875	140 537	141 338	153 135
Andre personalkostnader	8	33 550	17 195	28 300	28 960
Avskrivninger	2	37 151	19 671	19 672	37 151
Forretningsførsel		247 758	238 248	247 756	259 184
Kontingent BBL		49 800	49 800	49 800	49 800
Andre honorarer		54 069	98 344	170 000	35 000
Revisjon		26 875	22 500	11 250	11 750
Forsikringspremier		469 288	429 576	472 500	493 690
Energikostnader		408 647	389 925	326 000	326 000
Kommunale avgifter		2 373 028	2 220 792	2 322 534	2 548 234
Andre driftskostnader	9	2 480 500	1 691 108	1 669 230	2 387 392
Vedlikehold	10	3 272 908	9 288 529	645 001	400 001
SUM KOSTNADER		10 461 039	15 584 983	7 092 581	7 806 456
DRIFTSRESULTAT		4 116 905	-1 875 306	6 981 321	6 840 792
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		31 552	3 492	0	0
Finanskostnader		4 187 510	2 794 599	4 162 495	4 668 559
NETTO FINANSPOSTER		-4 155 958	-2 791 107	-4 162 495	-4 668 559
ÅRSRESULTAT	1, 4	-39 054	-4 666 413	2 818 826	2 172 233
Overføringer og disponeringer		-39 054	-4 666 413	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Tomter	2, 3	1 107 600	1 107 600
Eiendom	2, 3	124 985 550	124 985 550
Inventar og utstyr	2	4 205	8 793
Biler og arbeidsmaskiner	2	155 632	188 195
Sum anleggsmidler		126 252 987	126 290 138
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		2 041	1 501
Vestbo Finans AS i mellomregning		3 582 398	262 091
Andre fordringer		1 025 015	1 043 768
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		2 154 342	7 936 691
Sum omløpsmidler		6 763 797	9 244 051
SUM EIENDELER		133 016 784	135 534 188

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	16 600	16 600
Sum innskutt egenkapital		16 600	16 600
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-18 656 403	-18 617 349
Sum opptjent egenkapital		-18 656 403	-18 617 349
Sum egenkapital	4	-18 639 803	-18 600 749
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev l³ n	5, 6	99 137 500	101 712 500
Borettsinnskudd	6	50 811 200	50 811 200
Sum langsiktig gjeld:		149 948 700	152 523 700
Kortsiktig gjeld:			
Leverandŋrgjeld		349 970	506 752
Skyldig off. myndigheter		56 583	50 346
Annen kortsiktig gjeld		1 301 334	1 054 139
Sum kortsiktig gjeld		1 707 887	1 611 238
Sum gjeld:		151 656 587	154 134 938
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 016 784	135 534 188

VESTBO BBL Autorisert regnskapsfŋrerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfŋrer

Sted:_____, dato:_____

Helge Fauskanger Styreleder	Knut Kvernes Styremedlem	Stian Lindborg Styremedlem
Ingrid Osvold Styremedlem	Morten Jakobsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 15.000

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	7 632 813	13 658 511
B. Endring disponible midler		
¡ rsresultat (se resultatregnskap)	-39 054	-4 666 413
Tilbakefŋring av avskrivning	37 151	19 671
Endring ved kjŋp/salg av anl.middel	0	-52 438
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-2 575 000	-1 326 519
B. ¡ rets endring i disponible midler	-2 576 903	-6 025 698
C. Disponible midler	5 055 910	7 632 813
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	3 582 398	262 091
Kortsiktige fordringer	1 027 056	1 045 269
Kontanter og bankinnskudd	2 154 342	7 936 691
Omlŋpsmidler	6 763 797	9 244 051
Kortsiktig gjeld	-1 707 887	-1 611 238
Omlŋpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	5 055 910	7 632 813

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Dell bŊrbar PC	Emballasjepress	Foma Hŋytrykkspyler	Tomt	Byggningsmessi Anlegg	Overv³k.kamera
Anskaffelseskost pr.01.01 :	22 937	150 842	52 438	1 107 600	124 870 326	115 224
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	22 937	150 842	52 438	1 107 600	124 870 326	115 224
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	18 732	30 168	17 479	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	4 205	120 673	34 958	1 107 600	124 870 326	115 224
¡ rets avskrivninger :	4 587	15 084	17 479	0	0	0
Anskaffelses³r :	2019	2021	2022	1989	1989	2010
Antatt levetid i ³r :	5	10	3			

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

Note 3 - Balansefnrt verdi av de pantsatte eiendelene utgjnr

	Regnskap 2023
1150 Tomt	1 107 600
1101 Rehabilitering/p³ kostning	115 224
1120 Bygningsmessige anlegg	124 870 326
Sum	126 093 150

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2023	¡ rets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i ³r			
Innskutt egenkapital	16 600	0	16 600
Annen egenkapital	-18 617 349	-39 054	-18 656 403
Sum egenkapital 31.12.	-18 600 749	-39 054	-18 639 803

¡ rsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balansefnrte verdi er lavere enn balansefnrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nndvendig ³ nke egenkapitalen.
Basert p³ dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Danske Bank	Danske Bank
Form³ l:	Rehabilitering / Vedlikehold	Rehabilitering/vedlikeh
L³ nenummer:	85802021041	Fast20277
L³ netype:	Serie	Serie
Opptaks³ r:	2022	2021
Rentesats:	5.48 %	2.725 %
Betingelser:		Fast rente 10 ³ r 2,095 + 0,63
Beregnet innfridd:	12.04.2062	12.04.2062
Opprinnelig l³ nebelŋp:	103 000 000	87 000 000
L³ nesaldo 01.01:	70 112 500	31 600 000
Avdrag i perioden:	1 775 000	800 000
L³ nesaldo 31.12:	68 337 500	30 800 000
Saldo 5 ³ r frem i tid:	59 462 500	26 800 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	32	651 774	20 856 768
	30	638 782	19 163 460
	20	630 900	12 618 000
	21	586 377	12 313 917
	7	578 787	4 051 509
	12	573 532	6 882 384
	12	560 394	6 724 728
	6	547 694	3 286 164
	3	521 273	1 563 819
	22	508 427	11 185 394
	1	491 348	491 348

Noten viser fellesgjeld fordelt p³ de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet ŋkning ved fŋrste avdrag, beregnet i hht. dagens renteniv³ .

Selskapet har et langsiktig l³ n i ĭ Danske bankŏ med nedbetalingsprofil p³ 40 ³ r fra opptakstidspunktet 12.07.2022.
L³ net forfaller i sin helhet 14.07.2025. L³ net vil bli lŋpende reforhandlet basert p³ en lŋpetid p³ 40 fra opprinnelig opptakstidspunkt.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2230 Andre pantel³ n	99 137 500	101 712 500
2250 Borettsinnskudd	50 811 200	50 811 200
Sum	149 948 700	152 523 700

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3815 Dugnad	69 720	69 720
3841 Felles TV-anlegg	914 328	806 760
3846 Utleie av felleslokaler	0	4 500
3885 Diverse inntekter fri	464 840	112 425
Sum	1 448 888	993 405

Konto 3885 - kompensasjon elbilladere til Aneo Mobility kr 464000,- nøkler og strøm fryser kr 840,-

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Lønn ansatte	627 924	648 310
5020 Feriepenger	78 907	80 448
5360 Honorarer	1 000	0
5800 Refusjon sykepenger	-130 240	0
5810 Motkonto Grunnlag ref. aga	119 880	0
5820 Grunnlag Refusjon av AGA	-119 880	0
5310 Styrehonorar	300 000	250 000
5400 Arbeidsgiveravgift	118 749	129 193
5401 Arbeidsgiveravg. av p³ løpt ferielønn	11 126	11 343
5421 Innberegning aga pensjon	25 460	13 553
5422 Motkonto Aga pensjon	-25 460	-13 553
5426 OTP lagene	34 336	27 209
5610 Andre personalforsikringer	6 162	0
5752 Pensjonspremie til pensjonsordning	-10 048	-10 014
5980 Sosiale kostnader vaktmester	3 100	0
Sum	1 041 016	1 136 490

Selskapet har hatt en heltidsansatt og noen timeansatte i løpet av regnskaps³ ret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5359 Refusjon bompenger	2 253	9 030
6301 Leie av parkeringsomr³ de (ikke i bruk pga mva)	118 006	50 000
6361 Fellesvask	183 023	142 998
6389 HMS	14 893	0
6390 Andre driftskostnader	51 025	0
6391 Snŋm³ king strŋing	185 938	174 900
6392 Containerleie / trŋmming	57 671	53 022
6500 Verktŋy og redskaper	460	201
6526 Kontorm/inventar/arb.maskiner som utgiftsfŋres	6 000	0
6551 NŋkIer, l³ ser o.l	299 391	62 666
6570 ArbeidsklŊ r verneutstyr	15 116	17 822
6583 Lisenser - IT	7 535	0
6610 Leie vaktmester	16 978	0
6617 Alarmer og brannvern	467 907	186 846
6750 Vakthold	4 674	4 014
6800 Kontorrekvisita	2 829	7 938
6890 Andre kontorkostnader	678	3 466
6900 Telekommunikasjon	15 757	21 456
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	951 783	822 222
6990 Andre kostnader tele/post	600	0
7000 Drivstoff	434	205
7070 Driftskostnader bil traktor mm	765	0
7100 Bilgodtgjŋrelse oppgavepliktig	1 852	9 570
7120 Parkeringsleie / kostnader	54 728	6 563
7520 Sikringsfond	14 074	6 741
7716 Kurs og reiseutgifter styret	0	700
7720 Generalforsamling	1 500	1 500
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl	0	2 000
7770 Betalingsgebyrer	2 900	3 012
7790 Andre kostnader	1 733	1 210
7830 Tap p³ fordringer	0	1 753
7860 Erstatninger	0	101 275
Sum	2 480 500	1 691 108

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Utbedringsarbeid	237 481	3 975 710
6602 Vedlikehold VVS	117 855	77 175
6603 Vedlikehold elektro	933 262	158 584
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	449 913	667 889
6607 Vedlikehold boder/garasjer	61 455	21 585
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	160 046	275 519
6618 Fri dugnadsutbetaling	2 125	0
6620 Vedlikehold Vestavind	483 543	1 206 836
6621 Prosjekt Vestavind Innganspartiet	0	2 346 023
6630 Egenandel forsikring	3 000	0
6690 Vedlikehold og diverse	824 230	559 207
Sum	3 272 908	9 288 529

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Vestlien Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Vestlien Terrasse

Styreleder	Helge Fauskanger (sign.)	18.04.2024
Styremedlem	Knut Kvernes (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Stian Lindborg (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Morten Jakobsen (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Ingrid Osvold (sign.)	17.04.2024

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	18.04.2024

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vestlien Terrasse

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Vestlien Terrasse som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Penneo document key: U7E2I-5HVMB-PHBOI-KBJO4-O2AB4-6N04G

Building a better working world

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 14. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: U7E2I-5HVMB-PHBOI-KBJO4-O2AB4-6N04G

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-05-14 09:00:29 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: U7E2I-5HVMB-PHBOI-KBJO4-O2AB4-6N04G

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

PROTOKOLL GF 2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Vestlien Terrasse onsdag 22.05.2024 kl. 18:00 - Frøyahallen Øvre Fyllingsvei 75.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

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

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 26

Antall fremlagte fullmakter: 0

Hvilket utgjorde 26 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Som møteleder ble Vestbos representant, Kenneth Larsen, foreslått.

Vedtak:

Som møteleder ble Kenneth Larsen valgt.

1.4 Valg av referent

Generalforsamlingen innstiller på Knut Egil Kvernes som referent.

Vedtak:

Som referent ble Knut Egil Kvernes valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Stian Lindborg valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Generalforsamlingen innstiller på Magnar Solhaug og Kjell Trengreid som tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Kjell Trengreid og Magnar Solhaug

2. Årsberetning 2023

Årsberetningen for 2023 er vedlagt innkallingen. Årsberetningen ble gjennomgått og det ble gitt anledning til å stille spørsmål.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble godkjent.

Revisors beretning var en ren beretning.

Revisors beretning ble tatt til etterretning

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Styret foreslått at honoraret for styreperioden 2023/2024 settes til til kr. 300 000.

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 300 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år

Valgkomitéen har innstilt følgende

Stian Lindborg, blokk 2, velges som styremedlem for 2 år

Knut Egil Kvernes, blokk 3, velges som styremedlem for 2 år

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

Stian Lindborg og Knut Egil Kvernes velges ved akklamasjon

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. Therese Skistad Træen og Hilde Vik velger ikke å stille til gjenvalg.

Valgkomiteen innstiller på Maria Vatle, blokk 1 og Weronica Paulina Derkowska, blokk 2

Vedtak:
Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

Som varamedlemmer for et år velges Maria Vatle og Paulina Derkowska

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Helge Fauskanger styreleder valgt for 2 år i 2023

Stian Lindborg styremedlem valgt for 2 år i 2024

Knut Egil Kvernes styremedlem valgt for 2 år i 2024

Ingrid Osvold styremedlem valgt for 2 år i 2023

Maria Vatle varamedlem valgt for 1 år i 2024

Paulina Derkowska varamedlem valgt for 1 år i 2024

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har bestått av Åse Solvi og Sigrunn Tellnes. For 2025 er valgkomiteen fulltallig

Forslag for valgkomite 2025

1. Åse Solvi, blokk 1

2. Sigrunn Tellnes, blokk 2

3. Knut Harald Kvernes, blokk 3

Vedtak:
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

1. Åse Solvi, blokk 1

2. Sigrunn Tellnes, blokk 2

3. Knut Harald Kvernes, blokk 3

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Vedtak:
Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Helge Fauskanger og Kjell Trengreid

7. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

Styret ønsker å rette på vedtektene til Vestlienterrasse, vi ønsker dette da det er gjort en endring ifra Vestbos side. Samt at vi fjerner noen overflødige punkter.

Opprinnelig tekst.

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

oppgraderes.

Punkt 4.2.6 strykes i sin helet. Da alle parkeringsplasser har fått tilgang til elbil lader.

Opprinnelig tekst.

8.1.1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer inkludert 2 varamedlemmer.

Forslag til ny tekst

8.1.1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer, samt 2 varamedlemmer.

Forslag til ny tekst

9.3.6 Fra generalforsamling 2025 vil møtedokumenter bare bli sent ut digitalt. Beboere som ønsker utskrift kan få dette skrevet.

Vedtak:
Punkt 4.2.6

Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig endringen.

Punkt 8.1.1

Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig endringen.

Punkt 9.3.6

Vedtak: Etter skriftlig avstemming ble det avgitt 18 stemmer for forslaget og 8 stemmer mot forslaget.

Vedtatt med mer en 2/3 overvekt.

Protokoll for Borettslaget Vestlien Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kenneth Larsen (sign.)	10.06.2024
Sekretær	Knut Kvernes (sign.)	10.06.2024
Protokollvitne	Stian Lindborg (sign.)	10.06.2024

INNKALLING GF 2025

Innkalling til ordinær generalforsamling for Borettslaget Vestlien Terrasse

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

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Endring av vedtekter

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

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

14.05.2025,

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

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

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

5. Valg

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

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

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

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

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

5.2 Valg av styremedlemmer

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

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

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

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

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

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

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

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

5.5 Valg av valgkomité

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

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

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

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

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

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

7. Endring av vedtekter

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

Hver av endringene krever 2/3 flertall.

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

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

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

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

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

endres til det følgende (endringer uthevet):

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

vanskeligstilte.

7.2 Endring av vedtektenes punkt 4-2 om bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

endres til det følgende:

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

Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom

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

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

(2) Bruksoverlating som krever styrets godkjenning:

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

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

(3) Bruksoverlating utover det som følger av reglene over må omsøkes og krever styrets samtykke. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

7.3 Endring av vedtektenes punkt 8-1 om styret

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

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

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

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

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

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

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

Endres til det følgende (endring uthevet):

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

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

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

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

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

Virksomhetens art og lokalisering.

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

Oversikt over utvikling, resultater og foretakets stilling.

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

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

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

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

Styrets arbeid:

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

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

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

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

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

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

1. Vi har anskaffet ny internett og tv-leverandør. Avtalen ble til slutt inngått med Bergenfiber/altibox. Avtalen gir store besparelser for beboeren i avtalens levetid.

2. Vi har vært i kontakt med flere og er nå i sluttfasen om å inngå ny avtale med leverandør av ladeanlegget i garasjen. Også her forventer vi at beboere og borettslaget vil komme gunstigere ut i en ny avtale. Vi legger også opp til andre avskrivningsperioder for å unngå at vi i fremtiden i realiteten blir innlåst av ny leverandør.

3. Vi har tilpasset avtalen om rengjøring av fellesarealer. Dette har gitt noen besparelser for borettslaget og arealene fremstår akkurat like pene og rene som tidligere.

4. Vi har hatt flere omfattende forsikringssaker knyttet til vannintrengning, hvor vi har fått avslag fra forsikringsleverandøren vår. Det neste styret bør starte arbeidet med å se på en ny forsikringsavtale for borettslaget.

5. Vi har hatt et brann tilløp, i en leilighet i år. Brannen startet i avtrekksviften, over kjøkken platen, men ble raskt slukket av beboer. Det er viktig at en ved jevne mellomrom rengjør filtrene i avtrekksviften for å unngå fettansamlinger som kan ta fyr.

6. Det har i denne perioden også vært noe etterarbeid etter Vestavind sin konkurs. Konkursen har skapt utfordringer for oss opp mot underleverandører og ansvar på mangelfullt arbeid.

7. Vi har gjennomført vedlikehold i henhold til avtalen med Nordan/rackit på ytterdører, vinduer og alarmanlegget. Dette har også omfattet justering av dører og innstallering av manglende feielister.

8. Vi har oppfylt brannforskriftene og forebyggingstiltak gjennom samarbeidet med Norsk brannvern som har gjennomført befaring av brannslukningsapparater, som har supplert ved mangler, og sjekket plassering av røykvarslere i alle leiligheter og fellesarealer.

9. Vi har vært i «konfliktråd» med vår nabovel (Ravnefjellet). I etterkant har det vært mye kontakt mellom styreformennene og vi har nå en god samarbeidsrelasjon og dialog som det kan bygges videre på fremover.

10. Vi har kommet til enighet etter årelang motvilje fra noen beboere hos Ravnefjellet vel, om at de setter opp gjerde mot vår eiendom (gjelder 3-4 boliger), fjerner plantet tuia hekk på vår eiendom (gjelder en bolig) og slutter å bruke borettslagets eiendom som «sin egen hage» (gjelder flere boliger).

11. Vi har gjort ny vurdering på om vi burde skifte noen av gavlveggene. Per nå er tiltakene vi satt inn i 2024 mer en tilstrekkelig til at vi fortsatt avventer skiftet. Det er ingen bevegelser eller skader i ytterveggene som medfører risiko for oss. Fremtidige styrer må følge med på hvordan dette utvikler seg og skifte disse ved behov.

12. Vi har utbedret flere leiligheter i blokk 3 som har manglet ventiler og dermed har hatt for liten lufting.

13. Vi har avviklet pilotprosjekt som hadde til hensikt å hindre varmelekkasje for leiligheter i 1 etg. Vi oppnådde ikke den effekten vi hadde håpet. Vi har nå til test en varmepumpeløsning i en leilighet for å se om det bedrer situasjonen i vinterperioden.

14. Vi har hatt forholdsvis mye oppfølging av heisene, spesielt i blokk 1 og blokk 3. Det er installert lys i heissjakten (påbudt), det er gjort tiltak for vanninntrenging i heisbrønn og det har vært et utall driftsstanser som har blitt håndtert. Det samme gjelder garasjeporten, som det har vært mye tull med det siste året.

15. Vi har vedtatt at vi skal asfaltere hele parkeringsplassen ved blokk 1, hull i innkjøringen til garasjen, hull på baksiden av blokken og utjevning av første fartsdump nede ved bosshuset. Tilbud er innhentet å avtale forventes inngått nå i mai, med oppstart av arbeidet så raskt som mulig. Vi vurderer også å asfaltere grusvei på forsiden av blokkene, men det er ikke en prioritert oppgave, med mindre vi får en svært god pris.

16. Vi har laget ny solid mur med rekkverk i sørenden av blokk 2. Dagens kantstein mur var ødelagt og presset ut i bedet av bil påkjørsler.

17. Vi har ferdigstilt oppgraderingen av fellesrommet mellom blokk 1 og 2, for å gjøre det mer attraktivt å bruke det ved tilstelninger og møter. Vi håper flere vil ta det i bruk og leie ved behov.

18. Vi har utbedret «synkehull» på baksiden av blokk 3, og har generelt lagt ned litt ekstra for at det også rundt blokk 3 skal være like representativt som det er utenfor blokk 1 og 2. Fortsatt mener vi at blokk 3 bør ha en prioritert for videre generell utbedring på utsiden av blokken.

19. Styret har også i denne perioden hatt en relativt stor belastning knyttet til beboerhenvendelser angående gjesteparkeringsordning og de elektroniske dørlåsene. Parkeringsordningen har i det vesentlige handlet om beboere eller gjester som ønsker å få omgjort bøter. I tillegg har vi nå besluttet å innføre kontroll fri periode midt på dagen og vi vil vurdere avtalen med Vestpark. Dørlåsene er fortsatt utfordrende for mange beboere og vi har nå satt i gang ytterliggere tiltak, bl.a. har vaktmester fått opplæring og vi har utrykningsstøtte gjennom Rackit om alt annet ikke fungerer.

20. Vi har supplert inn med nye busker og blomster på uteområdene, der hvor vi har sett at det har vært behov og foreslår at dette arbeidet fortsetter også fremover. Her er det viktig at hundeeiere ikke lar hundene sine tisse på plantene. Da vil de ikke klare å etablere seg og vil visne hen.

21. Styret har gjort en ekstra innsats for å få naboer til blokken, som har luftet hundene sine i vår «hage», til å slutte å lufte de hos oss. Styret estimerer at ca. 12-15 naboer har nå sluttet å lufte sine hunder oppe hos oss. Dette har allerede gitt resultater i forhold til mindre hundeavføring som ikke har blitt plukket opp.

22. Vi har opprettet en vedlikeholdsplan som viser gjøremål som må utføres i ulike uker/årstider gjennom året. Dette er en arbeidsplan for vaktmester som sikrer at vi opprettholder en godt vedlikeholdt bygningsmasse og et ryddig og fint uteanlegg som skaper trivsel for alle beboerne gjennom hele året.

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

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

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

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

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

Sted:_____, dato:_____

Helge Fauskanger
Styreleder

Stian Lindborg
Styremedlem

Knut Kvernes
Styremedlem

Ingrid Osvold
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

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

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

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

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

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

Note 4 - Egenkapital

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

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

Note 5 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Selskapet har et langsiktig lån i «Danske bank» med nedbetalingsprofil på 40 år fra opptakstidspunktet 12.07.2022.
Lånet forfaller i sin helhet 14.07.2025. Lånet vil bli løpende reforhandlet basert på en løpetid på 40 fra opprinnelig opptakstidspunkt.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

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

Note 7 - Andre inntekter

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

konto 3685 strøm fryser bod

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

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

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

Note 9 - Andre Driftskostnader

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

Note 10 - Vedlikehold

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Vestlien Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Vestlien Terrasse

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

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vestlien Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Shape the future with confidence

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

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

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

Bergen, 6. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-06 21:35:41 UTC

bankID

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

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

Til: Styret i Vestlien Terrasse
Fra: Valgkomiteen

Dato: 04.04.2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling blir derfor:

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

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

Valgkomiteens innstilling til nytt styre:

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

Valgkomiteens innstilling til valgkomite for 2026:
Valgkomiteen har fått ja fra følgende kandidater:

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

Valgkomiteens innstilling til Vestbo sin Generalforsamling 6. juni:
Vi innstiller Kjell Trengereid, blokk 2 som representant i tillegg til styreleder Magnar Solhaug, til å representere borettslaget på Vestbo's generalforsamling.

Vedtekter

For

Borettslaget Vestlien Terrasse

org nr.: 941 668 011

Tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

(2) Bruksoverlating som krever styrets godkjenning:

- Bruksoverlating av hele boligen i tre år dersom andelseieren har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Bokravet kan også oppfylles av andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- Bruksoverlating av hele boligen til juridisk person som etter loven har rett til å erverve andel i borettslaget (stat, fylkeskommune, kommune mv.)

- Midlertidig bruksoverlating av hele boligen som følge av andelseiers fravær pga. arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- Bruksoverlating av hele boligen hvor minst én av brukerne er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- Bruksoverlating som til noen som har krav på bruksrett etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Bruksoverlating utover det som følger av reglene over må omsøkes og krever styrets samtykke. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
~~(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.~~

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Protokollen skal godkjennes og signeres av styret og legges ut på heimesiden til borettslaget
(6) Styre skal drifte og vedlikeholde nettside som skal inneholde:
- Informasjon om borettslaget
- Informasjon om fasilitet og tjenester som er i borettslaget
- Være informasjons kanaler til beboer.

(5) Styre skal utarbeide regler for ladepunkt, minimum følgende punkt:
- Krav til lader
- Krav til føringsvei
- Krav til utførelse
- krav til plassering av vern

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Kameraovervåking

12-1 Garasje og søppelhus:
Innenfor datatilsynets bestemmelser vil styre kunne installere kameraovervåking av garasje og søppelhus.

12-2 Porttelefon med kamera:
Styre kan montere porttelefonsystem med kamera uten opptak benyttes.

12-3 Vegport:
Styre kan montere kamera uten opptak, for fjernstyring av port.

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)

_____ (adresse)

leilighet nr. _____

gir herved _____ (navn)

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

_____ Borettslag.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

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

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted_____ Dato_____

_____
signatur

HUSORDENSREGLER

Husordensregeler

Innhold skjul

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

Oppdatert av styret Januar 2021

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

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

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

1. Plikter og ansvar

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

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

2: Alminnelige ordensregler:

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

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

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

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

3. Ro og orden:

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

4. Garasjeanlegget, kjøring og parkering:

Kjøring i boområdet skal bare skje i henhold til skilting.
Kjøring i garasjen har en fartsgrense på max 15 km/time.
Det er kun tillatt å parkere på anviste plasser i garasjeanlegget.

Det finnes oppmerkete gjesteparkeringsplasser ved blokk 1 og ved bosshuset.

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

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

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

5. Heiser:

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

6. Boss:

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

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

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

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

7. Bad, WC og rørledninger:

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

Jmf Vedtektene punkt 5 Vedlikehold.

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

8. Avtrekksvifte og lufteventiler:

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

Jmf Vedtektene punkt 5 Vedlikehold.

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

9. Dyrehold:

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

10. Bilvask:

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

11. Fryser i bodene:

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

12. Varmepumper:

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

13. Planter i altankasse:

Jmf Vedtektene punkt 5 Vedlikehold.

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

14. Terrassen:

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

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

Det er strengt forbudt å skyte opp fyrverkeri fra terrassen.

15. Uteplasser ved inngangspartiene:

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

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

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

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

17. Tilgang til leiligheter i borettslaget.

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

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

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

18. Meldinger og henvendelser:

Alle saker som ønskes behandlet av borettslagets styre må leveres skriftlig til styret. Mail adresse: styret@vestlienterrasse.no
Meldinger fra borettslagets styre eller Vestbo til andelseiere/beboere skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

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

- **Oversetelse:**
  Velg
  språkafrikaansalbanskamhariskarabiskarmenskaserbajdsjanskbaskiskbengalibosniskbulgarskburmesiskcebuanochichewadanskengelskesperantoestiskfarsifinskfranskfrisiskgalisiskgeorgiskgreskgujaratihausahawaiiskhebraiskhindihmonghviterussiskigboindonesiskirskislandskitalienskjapanskjavanesiskjiddiskjorubakannadakasakhiskkatalanskkhmerkinesisk (forenklet)kinesisk (tradisjonell)kirgisiskkoreanskkorsikanskkreol (Haiti)kroatiskkurdisk (kurmanji)laotisklatinlatvisklitauiskluxembourgskmadagassiskmakedonskmalayalammalayiskmaltesiskmaorimarathimongolsknederlandsknepalskpashtopolskportugisiskpunjabirumenskrussisksamoanskserbiskshonasindhisingalesiskskotsk gæliskslovakiskslovensksomalisothospansksundanesisksvenskswahilitadsjikisktagalogtamilteluguthaitsjekkisktyrkisktyskukrainskungarskurduusbekiskvietnamesiskwalisiskxhosazulu
  Drevet av Google **Oversetter**
- **Velkommen til Vestlien Terrasse**
  Nettsidene inneholder informasjon om borettslaget.

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

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

- ## Innlogging status

  Brukernavn eller E-post
  Passord
  Glemt? Registrer
- ## Siste innlegg
  - Gjesteparkering Vestlien Terrasse2022-09-08
  - Ny parkeringsordning for gjesteparkering 2022-08-25
  - Innkalling til beboermøte i forbindelse med innføring av ny parkeringsordning som trer i kraft fra 15. september 2022 2022-08-18
  - Gjesteparkering Vestlien Terrasse2022-07-28
  - Referat Styremøte 19. April 2022-05-09
- ## Status for fellesrom

»

September 2022

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

- Tilgjengelig

- Reservert

- Avventer behandling

Reserver fellesrommet her

- ## Epost abonnering

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

VEDTEKTER

Vedtekter

for Borettslaget Vestlien Terrasse org nr: 941 668 011

tilknyttet

Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling 17. november 1986.

Sist endret på ordinær generalforsamling den 26. august 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Protokollen skal godkjennes og signeres av styret og legges ut på heimesiden til borettslaget
(4) Styre skal drifte og vedlikeholde nettside som skal inneholde:
- Informasjon om borettslaget
- Informasjon om fasilitet og tjenester som er i borettslaget
- Være informasjons kanaler til beboer.

(5) Styre skal utarbeide regler for ladepunkt, minimum følgende punkt:
- Krav til lader
- Krav til føringsvei
- Krav til utførelse
- krav til plassering av vern

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Kameraovervåking

12-1 Garasje og søppelhus:
Innenfor datatilsynets bestemmelser vil styre kunne installere kameraovervåking av garasje og søppelhus.

12-2 Porttelefon med kamera:
Styre kan montere porttelefonsystem med kamera uten opptak benyttes.

12-3 Vegport:
Styre kan montere kamera uten opptak, for fjernstyring av port

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Klauvsteinen 143
Andelsnr. 116 Orgnr. 941668011 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
136-25-0066

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen Åsane AS

Saksbehandler: Glenn Sivertsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 92 01 39 91

E-post: glenn.sivertsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater