

Vadmyrveien 40



Velkommen til

Vadmyrveien 40



Salgsoppgaven produsert 14. mai 2025

Like ved Vestkanten

Flott 2-roms m/attraktiv beliggenhet. 8,4m² solrik, innglasset balkong vendt mot parkareal. Sentralvarme/varmtvann inkl.

Prisantydning	2 490 000,-
Fellesgjeld	365 461,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	2 865 023,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 297,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	70 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1971

Megler	Tonje Roaldsen
Telefon	980 11 167
E-post	t.roaldsen@nordvikbolig.no









Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Tonje Roaldsen har gleden av å presentere Vadmyrveien 40 - En flott 2-roms leilighet med en herlig innglasset balkong. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i hjertet av Bergen Vest - sentralt i et barnevennlig område med kort vei til skole, fritidstilbud, kollektivtransport, Vestkanten og Bergen sentrum

- Innglasset balkong på 8,4m²
- Mye inkl. i felleskostnadene, bla. varmtvann, sentralvarme og tv/internett
- Ekstern bod på 9m² - praktisk for ekstra oppbevaring
- Parkering på borettslagets tomt med tilgjengelige elbil-ladere
- Ingen dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp

- Nærhet til nydelige turmuligheter
- 2 min gange til busstopp
- 10 min gange til Vestkanten Storsenter

- Entré, soverom, bad, kjøkken og stue

Arealer og innhold

BRA-i:	62 kvm
BRA-b:	8 kvm
Totalt BRA:	70 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, soverom, bad, kjøkken og stue
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 70 kvm.

IMOTIV.NO

Vadmyrveien 40

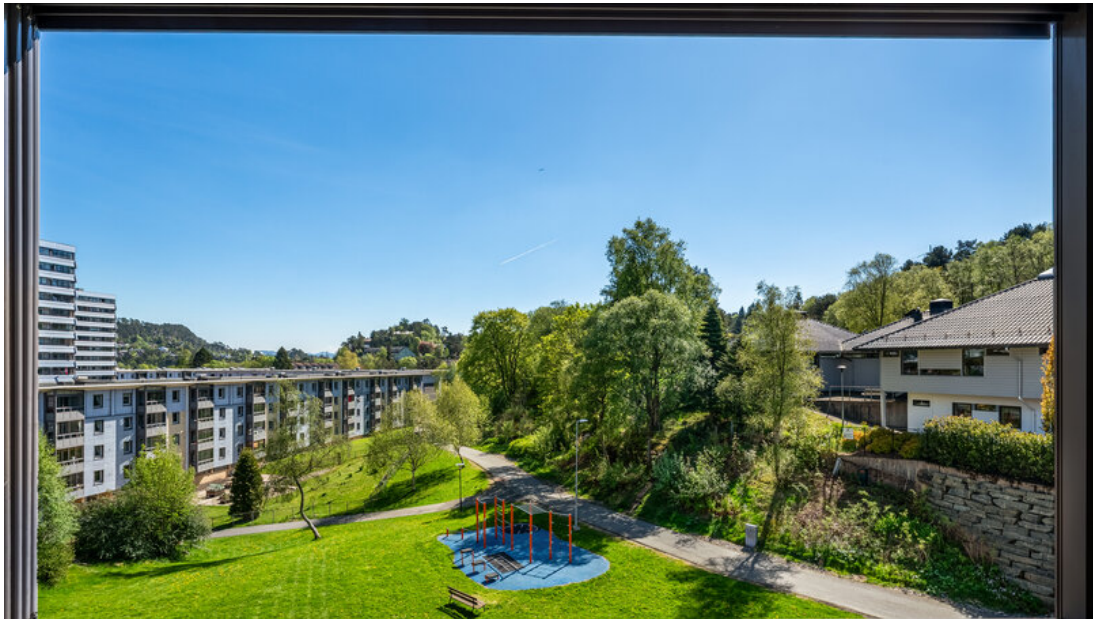


Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.




























































VESTKANTEN STORSENTER
10-21 (18)
09-22 (20) MAT
VINMONOPOLET
VI HAR NY BILVASK
Stor Burger
med dobbel ost
& trippel bacon
SUPER TIRSDAG

Informasjon

Vadmyrveien 40

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0144/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Vadmyrveien 40, 5172 LODDEFJORD
Gnr 124, bnr 94 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 157 i Vadmyra Borettslag, org.nr. 950554479

Selgere
Hanne Eide Axelsen
Sindre Nordset Larsen

Kjøpesum og omkostninger
2 490 000,- (Prisantydning)
365 461,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 855 461,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 865 023,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 874 323,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1971

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 70 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, soverom, bad, kjøkken og stue
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 70 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer en ekstern bod på 9,3m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering

Det er rullerende parkeringsplasser med første mann til mølla-prinsippet. Borettslaget benytter digital parkeringsløsning via UNUM. Det er tillatt med maks to gjester og to faste samtidig.

Modernisering og påkostninger

2022: Skifte av vindu soverom (via borettslaget)
2023: Oppgradering fra skrusikringer til automatsikringer (via BEA)
2024: Nytt kjøleskap
2024: Maling av vegger og nye lister gang
2024: Ny garderobeinnredning gang + nylagt parkett i garderobe
2025: Skifte av blandebatteri på kjøkken
2025: Maling av vegger soverom, samt kontrastvegg stue

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja. Har hatt tett sluk. Dette ble løst ved å rense avløpsrør, og bruk av avløpsrens.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja. Den lokale matbutikken holder på å bli bygget på nytt igjen. Det skal også starte opp arbeid på et flerbruksbygg i borettslaget.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Berentsen Bygg AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur/såle/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.
- Yttervegger i murkonstruksjoner og stedvis påmonterte fasadeplater.
- Flat takkonstruksjon tekket med takbelegg.
- Etasjeskillere i betong.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer og dører.
- Etasjeskille og gulv på grunn.
- Vannledninger.
- Vannbåren varme.
- Ventilasjon.
- Overflater på våtrom.
- Membran, tettesjikt og sluk på våtrom.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Varmtvannsbereder.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer samt frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Marshall-nøkkelholder og skoskjeholder i gang

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Radiator i stue
- Ellers elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 352 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 297,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, sentralvarme, varmtvann, renhold av heis og ganger, gartner, vaktmester, renhold, renter/avdrag på felles lån, kommunale avgifter/eiendomsskatt, felles byggforsikring samt felles drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader kr 5 779,-
- Renhold kr 108,-
- Kabel-tv kr 410,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styret opplyser at felleskostnadene skal øke med ca. 2,5% fra 01.07.2025 som følge av årlig indeksregulering. Det gjøres oppmerksom på at dette er et estimat, og at endringer kan forekomme.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 672 617,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 690 469,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett fra Altibox er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 549 andelsleiligheter.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten lyses ut parallelt med salget, og avklares etter boligen er solgt.

Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 365 461,- pr. 24.04.2025

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 225 125 032,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Nordea
Serielån
Rentesats: 5,17%, flytende
Andel av saldo: kr 37 341,-
Restløpetid: 42 år og 6 mnd.
Lånet er avdragsfritt tom. 01.08.2030

Nordea
Serielån
Rentesats: 5,25%, flytende
Andel av saldo: kr 328 120,-
Restløpetid: 26 år og 6 mnd.

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

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr. 1.987.961,- i 2023.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Dyrehold må søkes om til styret.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 8882033

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 47 121 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.

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

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Vadmyrveien 40! En flott leilighet i rolige og familievennlige omgivelser. Her bor du i et etablert nabolag som passer de fleste aldersgrupper.

Loddefjord er et område som ligger i den vestlige delen av Bergen. Loddefjord ligger i nærheten av flere større veiforbindelser, som E39, og området har enkel tilgang til Bergen sentrum og andre deler av byen. Fra boligen tar det ca. 12 min med bil til til Bergen sentrum og populære arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Flesland.

Servicetilbud:
Nærbutikken Coop Extra ligger kun få minutters gange unna inngangsdøren, og gjør ukeshandelen enkel. Butikken er for tiden stengt grunnet renovering, og det åpner en splitter ny Coop Extra-butikk i løpet av høsten! Loddefjord har også et godt utviklet servicetilbud som gjør området til et attraktivt sted å bo. Vestkanten Storsenter tilbyr et variert utvalg av butikker, spisesteder og underholdning, og er et samlingspunkt både for lokalbefolkningen og besøkende. På Vestkanten får du et bra utvalg av blant annet klesbutikker, elektonikkbutiker og dagligvarebutikker. For mat og drikke finnes et bredt utvalg av spisesteder, som Peppes Pizza, Domino's pizza, McDonald's og Sabrura Sticks & Sushi. I tillegg til shopping og matopplevelser, har Vestkanten flere aktivitetstilbud som bowling, minigolf, bibliotek, kino, badeland og treningssenter.

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

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

Skoler og barnehager:
Det er en rekke barnehager i Loddefjord som Lyngfaret barnehage, Vadmyra barnehage og Kidsa Sandgotna. Loddefjord skole har undervisning for 1.-7. trinn, og like ved ligger Sandgotna skole (ungdomsskole). Nærmeste videregående skole er Olsvikåsen vgs. Det er også god nærhet til Vadmyra IL, hvor man kan drive med blant annet fotball, håndball og turn.

En kort prat med selger:
Hva var det viktigste for dere ved kjøpet av boligen?
- Vinterhagen er en nydelig perle, med gode solforhold og mulighet for soling og avslapning – med utsikt over grøntområder uten forstyrrende innsyn fra de omkringliggende boligene!
- At varmtvann og sentralvarme er inkludert i fellesutgifter har også vært et stort pluss!
- Beliggenheten!
- Den gode støyisoleringen

Hva kommer dere til å savne med boligen og området?
- Grøntarealer med lekeplasser, treningsplasser, benker, griller og felles

grønnsakshage
- Fine kaffepauser i den solfylte vinterhagen
- Den gode plassen på kjøkken, stue, bad og soverom – samt den romslige boden på 9m²

Hva liker dere best med beliggenheten?
- Gangavstand til kollektivtilbud, butikk, treningssenter og kjøpesenter med vinmonopol, Vannkanten badeland, Iskanten ishall, bowlinghall, apoteker, restauranter, massasjeterapeut, bankfilialer, legesenter og stort utvalg butikker.
- Gangavstand til natur, friluft og preparerte turstier
- 10-12 min kjøretid til Bergen sentrum
- Litt over 5 min kjøretid til Haakonsvern
- Gangavstand til tre ulike barnehager (Lyngfaret barnehage, Vadmyra barnehage og Kidsa Sandgotna), Vadmyra og Loddefjord barneskole, og Sandgotna ungdomsskole

Hva er deres favoritturer i nabolaget?
- Turmuligheter i Kanadaskogen, Lyderhorn, Alvøskogen og Storavatnet med kort avstand fra boligen
- Flott joggetur langs grusstiene på baksiden av Vadmyra / Lyngfaret mot Hetlevikåsen
- Fin sykkeltur mot Haakonsvern/Alvøen og rundt Storavatnet
- Nydelige skogsturområder 5 min unna i Hetlevikåsen

Hva er nærmeste kollektivtilbud?
- 2 min til busstoppet «Vestre Vadmyra» med to avganger hvert 10. og 20. minutt som går direkte til sentrum og Åsane. Det er under 10 min gange til Loddefjord terminal med utvidet busstilbud til bl.a. Askøy, Sotra, Fyllingsdalen, Haakonsvern, Haukeland og Sandsli/Flesland

Hvordan er naboene?
- Veldig hyggelige! Alle naboene i blokkene er vi passe godt kjente med, og hilser alltid i ganger og utendørs. Det er en fin balanse mellom enslige og par med barn her

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 19.02.1971. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Den midlertidige brukstillatelsen ble gitt med vilkår om at følgende arbeider ferdigstilles:
- Altandører må få påmontert håndtak utvendig.
- Utvendige dører inn til leilighetene må bli utført i henhold til pålegget fra bygningsrådet. Det vises forøvrig til egenerklæring fra byggherren.
- Tilfluktsrommet må utføres i henhold til forskriftene. Dette gjelder også ventilasjonen i fredstid.
- Planering med opprydning rundt bygget må utføres. Det nærmeste terreng utenfor bygget må få et fall på minimum 1:50 ut fra bygget.
- Planering utenfor hovedinnganger må utføres slik at overvann kan bortledes.
- Stige må anskaffes for inspeksjon av tak.

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

Det foreligger et avslutningsdokument for arkiv som erstatter

ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, datert 17.09.2002. Arbeidets art: fasade.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Laksevåg. Gnr 124, Hetlevik, revidert plan for Loddefjord felt 2 og 4, datert 06.06.1967. Megler har forsøkt å tyde reguleringskartet, men det fremkommer ikke hva eiendommen er regulert til. Eiendommen er imidlertid i Kommuneplanens arealdel 2018, datert 19.06.2019, avsatt til byfortettingssone.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 25%
- Støysone - veistøy, rød sone - berøringsgrad 3,8%

Kommunedelplaner under arbeid:
- Planid 64090000 - Kommuneplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest - berøringsgrad 100%. Hensikten med kollektivplanen er å avklare hovedkorridorer for kollektivsystemet i Bergen vest. Samtidig vurderer planen hvor en skal satse på buss og hvor det kan være aktuelt å bygge bybane. Planen anbefaler å gå videre med en formell avklaring av en mulig trase for Bybanen over Dokken og Laksevåg til Loddefjord så raskt som mulig.
- Planid 65680000 - Laksevåg. Strategisk planprogram for Loddefjord - berøringsgrad 100%. Hensikten med Strategisk planprogram er å sikre en helhetlig, samordnet og planmessig utvikling som er fremtidsrettet og bærekraftig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst fem heftelser og én rettighet som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om bebyggelse, bestemmelse om gjerde, bruksrett, bestemmelse om vannledning, bestemmelse om nettstasjon og bestemmelse om vann/kloakkledning. Disse antas å ikke ha noen betydning for ny eier.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Styret opplyser om:
- Det ble på ekstraordinær generalforsamling 02.10.2024 vedtatt en låneramme på kr 56 000 000,- for å bygge nytt flerbruksbygg. Flerbruksbygget skal inneholde kontor, vaktmestergarasje og verksted, nytt selskapslokale, hobbyrom og soverom for utleie. Styret opplyser videre at dette lånet utbetales gradvis i løpet av 2025, og vil da medføre økning i fellesgjeld. Det er pt. uvisst hvor stor økningen vil være. Byggingen hadde oppstart januar 2025 og er estimert ferdigstilt desember 2025.
- Takene på blokkene skal tekkes på nytt. Prosjektene vil gå over flere år, der

borettslaget tar ett tak i året. Arbeidet hadde planlagt start i 2024 med nytt tak på lavblokk 1. Deretter vil takene byttes etter anbefalt prioritering fra taktekker. Kostnader er planlagt at tas over driftsbudsjett.
- Borettslaget ser også på ulike løsninger for å utvide parkeringsplasser i laget. Nye parkeringsplasser vil bli etablert i nedre del av borettslaget når den gamle garasjen blir revet.
- Det er planlagt en del byggeaktivitet rundt borettslaget de neste årene. Lyngfaret-veien skal oppgraderes hele veien opp forbi fotballbanene hvor nytt fortau skal bygges langs borettslagets tomt. Dette prosjektet startet i 2023, men har stoppet opp da entreprenøren Vestafjell gikk konkurs midt i prosjektet. Kommunen jobber med å få tak i en ny entreprenør. En del av fortauet vil gå langs det planlagte nye bygget. Nytt fortau og sykkelvei er under prosjektering oppover Vadmyrveien langs borettslagets tomt. Styret er i dialogmøter med kommunen for å finne ut hvordan dette vil påvirke borettslaget. Pt. ser det ut til at kommunen ønsker å utvide sine egne grenser inn på borettslagets eiendom. Juridisk hjelp er leid inn for å ivareta borettslagets interesser.
- Coop Extra Vadmyra skal rives og bygges opp på nytt, og er planlagt gjenåpnet høsten 2025.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som

følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 720,-

Samlet skal selger betale kr. 112 410,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at

interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. mai 2025

Ansvarlig megler

Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 40456462

Megler

Tonje Roaldsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 98011167

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Vadmyrveien 40

Vadmyrveien 40
5172 LODDEFJORD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1971
BRA: 70 m^2
BRA-i: 62 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	7	0	1

Supertakst

GNR: 124 BNR: 94 ANR: 157

Sindre Berentsen
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Vadmyrveien 40
5172 Loddefjord

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30962

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

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

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

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

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ikke funnet noe vesentlig å anmerke utover det som må forventes av en brukt bolig.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter

Registrert planhetsavvik på +/- 20 mm på soverom.

Med bruk av nivelleringslaser i stue. ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 5 og 12 mm, i tillegg til lokale skjevheter. (Bord/stoler/innredning er ikke flyttet på)

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Vannledninger

Oppsummering

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. (TG-2)

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. (TG-2)

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. (TG-2)

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

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering på soverom. (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. (TG-2)

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

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Badet er oppført uten gulvsluk, noe som er et avvik fra krav i teknisk forskrift som gjelder for våtrom. (TG-2) Det er installert vannføler i gulvet for å varsle eventuell lekkasje, men dette vurderes ikke å erstatte funksjonen til et sluk fullt ut. Alt av sanitærutstyr er tilkoblet avløpssystemet direkte, uten å passere gjennom et sluk, hvilket begrenser muligheten for kontroll og bortledning av lekkasjevann.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Anbefalte tiltak overflater

Badet er bygget for bruk av dusjkabinett. Dette må være i bruk for og dusje.

Det anbefales jevnlig ettersyn for å avdekke eventuelle tegn til fuktskader eller lekkasjer, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes i tide. For å kunne oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0 eller TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrommet, herunder etablering av sluk og fuktsikring i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må fortsatt brukes et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.5.2025

Rapportdato
12.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Hanne Eide Axelsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Sindre Nordset Larsen** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Berentsen** Telefon: **41004836**
Firma: **Berentsen Bygg as** Epost: **Sindre@Berentsentakst.no**
Adresse: ,

Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Vadmyrveien 40, 5172 Loddefjord**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **124** Bruksnr: **94** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **157** Leilighetsnr:

Byggeår: **1971** - Innhentet fra eiendomsverdi
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur/såle/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.
Yttervegger i murkonstruksjoner og stedvis påmonterte fasadeplater.
Flat takkonstruksjon tekket med takbelegg.
Etasjeskillere i betong.

OVERFLATER:
Gulv- Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette overflater. Malt panel på enkelte vegger.
Tak- Nedsenket aluminiumstak med downlights på bad. Nedsenket himling med downlights på stue. Ellers malte slette overflater.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Radiator i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Aktivt avtrekk på bad og kjøkken. Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu på stue og kjøkken.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	70	62	0	8	0
Ekstern bod	9	0	9	0	0
Totalt m²	**79**	**62**	**9**	**8**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	70	62	0	8	0
Totalt m²	**70**	**62**	**0**	**8**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	70	62	8	-Entre: 6,2 m² -Soverom: 13,7 m² -Bad: 6,8 m² -Kjøkken: 12,3 m² -Stue: 20,5 m 2 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc. Takhøyde målt i stue. 2,35 m	-Innglassert balkong: 8,4 m²
Totalt m²	**70**	**62**	**8**		

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bod	9	0	9	0	0
Totalt m²	**9**	**0**	**9**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Bod	9	0	9		-Ekstern bod: / 9,3 m²
Totalt m²	**9**	**0**	**9**		

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en innglasset balkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Det er oppforet bjelkelag på balkong med laminat på gulv innvendig i glasert balkong. Forholdene under er ikke kontrollert. Anbefaler og tette rundt nedløpsrør til sluk på balkong.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Entre dør Balkong dør med 2-lags isolerglass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Byttet vindu på soverom (2022)	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

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

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

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

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

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Ikke funnet noe vesentlig å anmerke utover det som må forventes av en brukt bolig.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter

Registrert planhetsavvik på +/- 20 mm på soverom.

Med bruk av nivelleringslaser i stue. ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 5 og 12 mm, i tillegg til lokale skjevheter. (Bord/stoler/innredning er ikke flyttet på)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tre benkeplate med vask.

Frittstående hvitevarer:
-komfyr
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys

Ventilator er integrert i overskap

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

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Det er aktivt avtrekk inn på kjøkken + omluftsvifte (kullfilter)

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Innvendige avløp er av plast

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Lufting over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast

Det er synlige kobber rør på bad og dels kjøkken. Registrert noe plast fra kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ukjent når det ble sist gjort endringer.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. (TG-2)

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Innmaten i sikringsskapet med nye automatsikringer ble skiftet i 2022

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1

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.

6.9 Vannbåren varme

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

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. (TG-2)

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Felles varmtvann i bygget.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduskarm på stue og kjøkken. Aktivt avtrekk på bad og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Boenheten mangler ventilering på soverom. (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. (TG-2)

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv- Fliser Vegg- Fliser Tak- Aluminiums plater i himling med downlights	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Sist oppgradert i 2008/2009. Kilde: Informasjon hentet ut fra tidligere rapporten.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Badet er oppført uten gulvsluk, noe som er et avvik fra krav i teknisk forskrift som gjelder for våtrom. (TG-2) Det er installert vannføler i gulvet for å varsle eventuell lekkasje, men dette vurderes ikke å erstatte funksjonen til et sluk fullt ut. Alt av sanitærutstyr er tilkoblet avløpssystemet direkte, uten å passere gjennom et sluk, hvilket begrenser muligheten for kontroll og bortledning av lekkasjevann.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Anbefalte tiltak overflater

Badet er bygget for bruk av dusjkabinett. Dette må være i bruk for og dusje.

Det anbefales jevnlig ettersyn for å avdekke eventuelle tegn til fuktskader eller lekkasjer, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes i tide. For å kunne oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0 eller TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrommet, herunder etablering av sluk og fuktsikring i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må fortsatt brukes et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
INNEHOLDER: Dusjkabinett Servant Innebygd sisterne Opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsonen registreres det ingen fukt i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Larsen, Sindre Nordset	9578-5993-4-4377040	2025-04-30 10:45:11
Axelsen, Hanne Eide	9578-5993-4-4203181	2025-04-30 07:45:34

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. apr. 2025

Oppdragsnummer
32-0144/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vadmyrveien 40, 5172 LODDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Hanne Eide Axelsen, Sindre Nordset Larsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. februar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8882033
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Har hatt tett sluk. Dette ble løst ved å rense avløpsrør, og bruk av avløpsrens.

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave.

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

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

Ja

Beskriv: Den lokale matbutikken holder på å bli bygget på nytt igjen. Det skal også starte opp arbeid på et flerbruksbygg i borettslaget.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

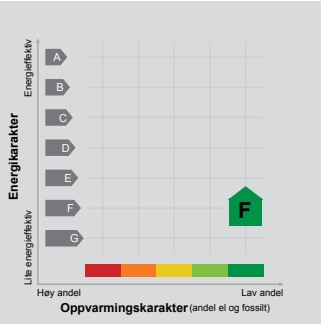
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 32-0144/25

ENERGIATTEST

Adresse	Vadmyrveien 40
Postnummer	5172
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139727967
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-111762
Dato	28.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Vadmyrveien 40

Nabolaget Vadmyra - vurdert av 157 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Vadmyra skole (1-7 kl.) 236 elever, 14 klasser	**9 min** 0.7 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 168 elever, 17 klasser	**11 min** 0.9 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 485 elever, 31 klasser	**21 min** 1.8 km
Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.... 316 elever, 15 klasser	**6 min** 2.9 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 395 elever, 46 klasser	**8 min** 0.7 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	**10 min** 4.2 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	**10 min** 5.8 km

Offentlig transport

Vestre Vadmyra Linje 3, 3E	**4 min** 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**14 min** 9.9 km
Bergen Flesland	**18 min**

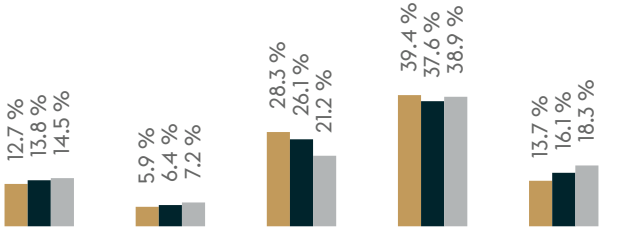
Barnehager

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

Dagligvare

Coop Extra Vadmyra	**1 min**
Coop Obs Vestkanten	**13 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Naboskapet

Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Loddefjord skole	7 min
Vadmyra idrettsanlegg	8 min
SATS Vestkanten	13 min
MOVA Bjørge	6 min

«Kort vei til sentrum, bra kollektiv tilbud»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Informasjon fra

Borettslaget

VADMYRA BORETTSLAG
LYNGFARET 5, 5172 LODDEFJORD TLF.: 55506880 – 55506881 FAKS.: 55506890

Vedtekter

For Vadmyra borettslag org nr 950 554 479

tilknyttet
OBOS boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29. mars 1967, sist endret den 6. april 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Vadmyra borettslag 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 OBOS boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) I tillegg har OBOS boligbyggelag rett til å eie inntil 5% av andelene.

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

(6) Andelseieren plikter å ha korrekt kontaktinformasjon tilgjengelig for borettslaget og oppdatere dette ved behov.

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

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

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

(2) Styret 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 styret 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.

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.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, rør frem til vannlås, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

(5) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og 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. Borettslagets styre 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) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

(5) Styreleder kan bo utenfor borettslaget og øvrige styremedlemmer må bo i Brl. Faste ansatte i borettslaget kan ikke ha styreverv i borettslaget.

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling.
- 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.

Vadmyra BRL
Lyngfaret 5, 5172 Loddefjord | Orgnr. 950 554 479
kontoret@vadmyrabrl.no | Telefon: 45 63 37 58
www.vadmyrabrl.no

Kjære beboer!
Vadmyra Borettslag har som mål at her skal det være trygt og godt å bo.
Med 551 leiligheter på et meget konsentrert område vil det være nødvendig å ha felles kjøreregler for å nå det målet.
Det ideelle ville vært om vi kunne brukt Kardemommeloven som ordensregler:
«Du skal ikke plage andre – du skal være snill og grei, og for øvrig kan du gjøre som du vil.»
Det viser seg i praksis at dette blir for lite konkret. Vi må derfor ha mer utfyllende regler som regulerer forholdet i borettslaget. Noen regler må derfor være formulert som forbud, mens andre kan være påbud eller oppfordringer – på samme måte som i trafikken.
Siden borettslaget v/styret har ansvar for å se til at ro og orden blir overholdt i borettslaget, håper vi at hver enkelt ser nødvendigheten av dette og vil respektere ordensreglene.

Styret

Ordensregler for Vadmyra Borettslag

1. RO OG ORDEN
Andelseier plikter å følge ordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden. Reglene må også gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

Etter kl. 23.00 skal det, i den utstrekning det er mulig, være alminnelig ro i borettslaget og i leilighetene. Bruk av TV, radio og musikkanlegg må avpasses slik at det ikke sjenerer naboene. Skal du ha fest, si fra til naboene på forhånd. Vis hensyn, men også toleranse.

Oppfordrer alle i lavblokkene til å holde inngangsdørene låst etter kl. 22.00.

2. BANKING/BORING OG STØY
Banking, boring og annen støy er tillatt i tidsrommet mellom kl.07.00 til kl. 19.00 på hverdager. Lørdager og dager før helligdager kl. 09.00 til kl. 17.00.

På søndag og helligdager er det ikke tillatt.

3. LUFTING/TØRKING AV TØY
Banking og risting av sengetøy, tepper el.lign. og tørking av tøy er ikke tillatt fra vinduer, utover altaner, i trappeoppganger eller i ganger.

4. LEK-OPPHOLD-OPPBEVARING.
Ballspill skal foregå på opparbeidet ballplass. Lek med ball i vestibyler, ganger eller trapper er ikke tillatt. Barns lek på svalgangene og i trapper kan være farlig, og dermed av sikkerhetsmessige grunner ikke tillatt.

Røyking og unødvendig opphold i heiser, vestibyler, oppganger og kjellere er forbudt.

Det skal alltid være fri passasje og god fremkommelighet på svalgangene og i trappeganger, da disse områdene skal fungere som rømningsvei.
Vogner, sykler og lignende skal ikke plasseres i oppganger, vestibyler eller på svalgangene.

Tilkoblede frysere eller kjøleskap i bodene er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å lade el-sykler, el-sparkesykler og lignende i bodene grunnet brannfare.
Strømkursene i fellesarealene er ikke laget for slik bruk.
Bensin, gass og lignende kan ikke oppbevares i bodene.
Kjellerdører og boddører skal være låst. Lyset må slukkes når kjelleren forlates.
Alle henstilles til å holde kjellerne rene og ryddige.

Det er ikke tillatt å lagre personlige eiendeler i fellesarealene. Drift kan iverksette fjerning av alt som ikke er lagret i egen bod uten å varsle om dette på forhånd. Beboerne kan bli pålagt gebyr for fjerning av dette. Se info på dører.

Postkassene er borettslaget sin eiendom, her kan beboer feste navneskilt på tilegnet område for navneskilt. Det skal ikke festes andre steder på postkassene, eller skrives på postkassene.

5. BOSS
Bossanlegget har nedkast for husholdningsavfall, glass, metall, papp, papir og plast.
Borettslaget har 3 miljøstasjoner, hver leilighet får 2 brikker fra BIR til bossanlegget.
Erstatning av tapt brikke, kjøpes hos BIR.
Åpningene til nedkastene er små, det er ikke tillat å presse boss nedi.
Bossanlegget er kun til bruk for privat husholdning.

6. RENHOLD
Beboerne i høyblokkene har ansvar for renholdet på svalgangen utenfor egen leilighet samt innglassingen på svalgangene.

7. BRUK AV VASKEMASKINER.
Vaskemaskin og oppvaskmaskin skal bare tilkobles kaldt vann. Tilkobling til varmtvannskraner fører til at varmtvannet forsvinner i naboleilighetene.

Vaskemaskiner skal ikke benyttes mellom kl. 23.00 og 06.00.
For å forhindre vannlekkasjer skal vaskemaskiner og oppvaskmaskiner kun benyttes under oppsyn. Brudd på denne regelen kan ved vannlekkasje medføre at andelseier blir personlig erstatningsansvarlig for skaden.

8. DYREHOLD
Se egne regler. Det må søkes til styret for dyrehold.

9. ALTANREGLER
Balkonger er ikke å regne som boareal, da balkonger er å regne som utendørs til tross for at de er innglasset. Innglassing av balkonger med enkle glass betyr ikke at branncellen blir utvidet lenger ut i fasaden. Balkongene skal aldri rettes av med betong/avrettingsmasse eller andre tunge materialer. Balkongens bæreevne tillater ikke dette. Balkonger er ikke en bod. Det skal

ikke lagres ting stablet oppover som kan være til sjenanse og ikke minst utgjøre en reell brannfare. God brannsikkerhet forutsetter blant annet at man må unngå oppbevaring av brennbare gjenstander på balkongen som øker brannenergien vesentlig.

Dersom det skal grilles på altanen, er det kun tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill. Gassen må oppbevares forsvarlig.

Avløpsrøret på balkongen er et taknedløp. A le balkonger på lavblokkene er utstyrt med en sluk hver, i tilfelle det skulle oppstå lekkasje her. Det er ikke tillatt å dekke til dette sluket, eller på andre måter forhindre at vannet fritt kan renne til sluk. Dette er beboernes ansvar å ivareta og sørge for at sluken til enhver tid er åpen. Alle sluker skal være mulig å inspisere, evt arbeid med å avdekke sluk/gulv/vegg der sluk er bygget inn ved en skadesak vil være beboernes ansvar.

Oppskyting av raketter fra altaner er strengt forbudt. Dette gjelder også for øvrig hele borettslagets område.
Det er ikke tillatt med elektriske ledninger ut fra leiligheten til fellesareal.

10. BILBRUK PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE.
Biler og andre motordrevne kjøretøy skal plasseres på oppmerket plass.

Følg gjeldende skiltning og anvisninger i borettslaget.

Biler over 3.500 kg er ikke tillatt å parkere på borettslagets område.

Hengere og campingvogn er ikke tillatt å parkere på borettslagets område uten egen tillatelse.

Bilkjøring på borettslagets interne veier skal man forsøke å unngå. Det tillates korte stopp foran innganger ved vare- og persontransport.

Det er kun tillatt å parkere med parkeringskort. Hver leilighet får 2 faste parkeringskort og 2 gjesteparkeringskort. Midlertidige parkeringskort kan man få ved henvendelse på kontoret. Misbruk av kortene vil føre til inndragelse av kortet.

Uregistrerte og feilparkerte biler blir fjernet på eiers regning.

11. OPPUSSING.
Ved ombygging av leiligheten, skal drift informeres om arbeidet.

Ved boring i tak og vegger skal elektriske ledninger lokaliseres på forhånd. Bruk måleapparat/detektor. (Kan lånes på styrekontoret mot et depositum).

Det er påbudt å bruke autoriserte elektrikere og rørleggere. Påbudet er ment å minske risikoen for vannlekkasjer og brann i det elektriske anlegget.

Med nåværende felles ventilasjon i høyblokkene er det ikke tillatt å koble på egen ventilator med vifte som går inn i dette anlegget. Det må brukes ventilator med kullfilter.

12. KAMERAOVERVÅKNING OG YTTERDØR
Den enkelte beboer kan montere kamera på inngangsdør, så sant det ikke lages hull i dør eller yttervegg. I tillegg skal anmodning fra Datatilsynet følges:

«Datatilsynet har tidligere godtatt systemer der et kamera er tilknyttet ringesystemet forutsatt at kameraet kun blir aktivert når det ringer på hos den enkelte beboeren. Det er også viktig at kameraet bare fanger opp området rett foran døren, og ikke mer enn det som er nødvendig for å se hvem som ringer på.»

Drift skal ha dokumentasjon på at oppsatt kamera følger kriteriene over.

Andelseier må søke om å skifte låsesystem på ytterdør til leiligheten.

13. SKADE – ERSTATNING – OPPSIGELSE
Den enkelte andelseier/fremleier kan bli gjort økonomisk ansvarlig for skade vedkommende eller noen i dennes husstand forvolder på borettslagets eiendom.

Gjentatte brudd på ordensreglene kan medføre utkastelse eller tvangssalg av leilighet.

Revidert april 2024.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6121
Vadmyra Borettslag

Til andelseierne i Vadmyra Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 17 april 2024 kl. 18:00
Sted: Kultursalen på Vannkanten.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vadmyra Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Ved fullmakt leveres registreringsblankett i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Vadmyra Borettslag
Avholdes onsdag 17 april 2024 kl. 18:00 i Kultursalen

Til behandling foreligger:

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

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2023
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Nytt låssystem, ILOQ
   - **B)** Endring i ordensreglene: Altanregler
   - **C)** Endring i ordensreglene: Søke om å skifte dørlås på ytterdør
   - **D)** Sommerjobb til ungdommer i borettslaget
   - **E)** Parkering av firmabiler

   Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

4. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 2 år
   - **B)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
   - **C)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
   - **D)** Valg av 2 delegert(e) med 1 vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
   - **E)** Valg av valgkomité for 1 år

5. **GODTGJØRELSER**
   - **A)** Styret
   - **B)** Andre godtgjørelser

Bergen, 14.03.2024
Styret i Vadmyra Borettslag

Åmund Elvatun Britt Hansen Bjarne Aasheim Trine Aastvedt Endre Carlsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Åmund Elvatun	Vestre Signalvegen 7
Nestleder	Britt Hansen	Vadmyrveien 4
Styremedlem	Bjarne Aasheim	Vadmyrveien 26
Styremedlem	Trine Aastvedt	Vadmyrveien 6
Styremedlem	Endre Carlsen	Vadmyrveien 2
Varamedlem	Samuel Sjåstad Bødal	Vadmyrveien 38
Varamedlem	Arnold Klokseth	Vadmyrveien 20

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Trine Aastvedt	Vadmyrveien 6
Britt Hansen	Vadmyrveien 4
Varadelegert	
Bjarne Aasheim	Vadmyrveien 26

Valgkomiteen

Thore Kvalheim	Vadmyrveien 4
Vivian Thomassen	Lyngfaret 5

Kontaktinformasjon
Styret kan kontaktes på e-post styret@vadmyrabrl.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via https://vibbo.no/vadmyra.

Kontoret/daglig leder kan kontaktes på e-post kontoret@vadmyrabrl.no eller tlf 45633758.
Kontoret er åpent alle hverdager mellom kl 10:00 og kl 14:00.

Se Vadmyra Borettslags hjemmeside på https://vadmyrabrl.no/ for ytterligere informasjon.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Generelle opplysninger om Vadmyra Borettslag
Borettslaget består av 549 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter.

Vadmyra Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 950554479, og ligger i Bergen kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 94

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

Vadmyra Borettslag har 1 ansatt.

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

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 14 277 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet utskiftning av heiser. Andre unormale kostnader er beskrevet i mer detalj under "Planlagt arbeid 2024 og fremover"

Kommunale avgifter i Bergen kommune

I posten kommunale avgifter er det beregnet kr 6 613 000.

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Vadmyra Borettslag har lån i Nordea.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet og avsnittet Finans.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

I posten forretningsførerhonorar er det beregnet kr 560 000.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på 2,5% fra 01.07.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenummer 3153339. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til daglig leder i Vadmyra BRL.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS eller via «min side» på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kommunikasjon

Borettslaget benytter hovedsakelig kommunikasjonsplattformen Vibbo for informasjon ut til beboere.

Det er ønskelig at alle registrerer seg på www.vibbo.no og gir tillatelser til både epostvarsler, samt SMS-varsler. Veldig mye av informasjonen fra borettslaget vil komme her fremover i tillegg til våre egne sider. På SMS kommer korte men tidskritiske meldinger (som vannstenging og annet), resterende kommer på epost. Daglig leder, Evelynn jobber kontinuerlig med å ta kontakt med de som ikke har registrert seg på Vibbo.

Vi har ca 34 andeler som ikke er registrert på Vibbo.

Vi har også noen eldre i borettslaget som ikke bruker internett. Disse må registrere seg på kontoret for å få viktige meldinger i postkassen.

Vi har tidligere år fått tilbakemelding på at vi kan bli bedre både på kommunikasjon og informasjon. En del konkrete tiltak rundt dette er lansert de siste årene og håper alle merker bedring der.

I 2021 fikk vi laget ny nettside, www.vadmyrabrl.no der vi jevnlig legger inn nødvendig informasjon, samt nyheter – samme informasjon ligger også tilgjengelig på Vibbo.

Åpningstiden på kontoret er blitt økt fra tre dager i uken til alle hverdager kl. 10-14. Vi vil i perioder av dagen kun være tilgjengelig via E-post eller telefon siden de ansatte også må rundt i borettslaget på ulike oppdrag.

Når det gjelder trusler, sjikane og mobbing enten av ansatte, styret eller andre andelseiere kan man risikere å bli politianmeldt. Er du med å drifte forum der graverende ytringer blir fremsatt og du som administrator ikke foretar deg noe, kan du bli holdt medansvarlig juridisk.

Feil i borettslaget må meldes til borettslaget via telefon, epost eller Vibbo. Ikke via sosiale medier som Facebook.

Personal

Driftsleder, Stein Haugland, gikk av med pensjon sommeren 2023. Vi takker igjen for innsatsen og ønsker han lykke til videre.

Evelynn Kristensen ble ansatt som kontormedarbeider høsten 2021, og har fra januar 2023 gått over i stilling som daglig leder. Hun jobber med å lage nye systemer og rutiner rundt det administrative. I tillegg arbeider hun med å bedre kommunikasjonen ut til beboere og økt kundeservice. Vi håper at beboere som har vært i kontakt med kontoret vårt merker en markant bedring på disse punktene.

Evelynn har i løpet av 2022 og 2023 gradvis tatt over driftsleder sine administrative arbeidsoppgaver. Da hun gikk over til daglig leder, fikk hun også hovedansvaret for eventuelle ansatte og innleid personell.

Dette har vært en lang prosess som styret har jobbet med i over 12 år, der vi har gått fra 4 ansatte ned til 1 ansatt i 2023. Vi mener omorganiseringen har, og vil for fremtiden, være riktig for de utfordringene borettslaget vil møte.

Borettslaget har hatt en innleid vaktmester 3 dager i uken. Dette ble i april 2023 økt til 4 dager i uken.

Møteaktivitet
Det har vært avholdt **18** styremøter i perioden fra fjorårets ordinære generalforsamling. Ett konstituerende styremøte og **10** klagemøter. I 2023 ble det godkjent **34** salg av leiligheter, samt **4** overdragelser mellom familiemedlemmer.

Styret har i perioden hatt i overkant av **106** møter med ulike leverandører.

Styreleder har også hatt personalsamtaler og utviklingssamtaler med de ansatte.

Styret og ansatte har deltatt på digitale kurs- og informasjonsmøter i regi av OBOS for året.

Driftsleder, styreleder og nestleder har også avholdt et betydelig antall forhandlingsmøter og prosjektmøter.

Parkering
Antall parkeringsplasser har vært uendret i 2023. Vi har 381 plasser i tillegg til elbil lade-plassene.

Det har vært en del tilbakemeldinger og frustrasjon rundt kapasiteten oppe ved COOP Extra. El-bil laderne som vi har sammen med Vestre Vadmyra har tatt noe av parkeringskapasiteten til fossile biler, samtidig som kapasiteten her har vært lav over flere år. Dette ønsker vi å få gjort noe med. Foran øverste lavblokk ved siden av COOP ser vi muligheten til å lage 10-15 plasser ekstra.

Totalt sett er kapasiteten bra, men beboere øverst i laget må i perioder av døgnet belage seg på å parkere lengre nede i borettslaget.

De 381 parkeringsplassene skal fordeles på 551 boenheter. Vi får svært ofte ønsker fra beboere som ønsker egen parkeringsplass. Det har også blitt tatt opp på generalforsamlingen svært mange ganger. Så lenge vi ikke har en parkeringsplass per boenhet er ikke dette mulig.

Fra 1 mai 2023 ble det innført en ny oblat ordning som er digital. Beboerne vil nå administrere parkeringstillatelsene sine via en app.

I byggeperioden for det nye flerbruksbygget vil antall parkeringsplasser reduseres. Disse er planlagt erstattet når prosjektet er ferdig.

Hva skjer rundt oss?
Det er planlagt en del byggeaktivitet rundt oss de neste årene. Lyngfaret veien skal oppgraderes hele veien opp forbi fotballbanene. Nytt fortau skal bygges langs vår tomt. Dette prosjektet startet i 2023, men har stoppet opp da entreprenøren Vestafjell gikk konkurs midt i prosjektet. Kommunen jobber med å få tak i en ny entreprenør. En del av fortauet vil gå langs det planlagte nye bygget vårt.

Nytt fortau og sykkelvei er under prosjektering oppover Vadmyrveien langs vår tomt. Vi er allerede i dialogmøter med kommunen på hvordan dette vil påvirke oss. Dessverre ser vi allerede nå at kommunen ønsker å utvide sine egne grenser inn på vår eiendom. Juridisk hjelp er leid inn for å ivareta borettslagets interesser.

Coop Extra butikken i Vestre Vadmyra skal rives og bygges opp på nytt. Den nye butikken blir en del større siden de utvider på deler av parkeringsplassene sine. Borettslaget er i løp ende dialog med Coop Eiendom på prosjektet. Byggestart er planlagt i løpet av 2024.

Coop ser på mulighetene til å sette opp en midlertidig butikk på vårt eller Vestre sitt område. Det er en risiko for at det ikke vil være et dagligvaretilbud i Vadmyra området gjennom byggeperioden.



Bildet viser en illustrasjon av det nye bygget. For flere bilder se våre nettsider.

Heis
Heisprosjektet vil bli ferdigstilt 2. kvartal i år. Det er nå kun en heis igjen som skal ferdigstilles, men det gjenstår noe mindre arbeid i enkelte blokker.

Det er god kostnadskontroll i prosjektet. Ved kontraktsinngåelse valgte vi å låse prisen på leveransen. Dette har vist seg å ha vært en stor besparelse. I etterkant har prisene på stål, energi og frakt økt unormalt mye på grunn av konflikten i Ukraina.

Totalkostnaden for prosjektet ligger innenfor det som ble budsjettert.

Leverandøren av heisene er TK Elevator Norge. Vi gikk for en løsning der vi brukte de eksisterende heissjaktene. Vi har byttet ut motorer, skinner, kabler, heiskupe og dørene i hver etasje.

Dette har gjort prosjektet mer kostnadseffektivt og mindre inngripende for beboerne, enn om vi hadde bygget nye heissjakter utenpå blokkene. Vi får likevel større og høyere heiskupeer. Dette vil hjelpe godt på, med tanke på større møbler som skal inn i heisen.

Samme heisløsning er levert til Jernbaneverket, nye KK på Haukeland Sykehus og Fylkeskommunens nyrenoverte bygg. Dette er solide heiser som er dimensjonert langt større belastning enn hva de vil bli utsatt for hos oss.

Flerbruksbygg Vadmyra Borettslag
Prosjektet Flerbruksbygg er godt i gang. Arkitektur og interiørdesign er ferdig prosjektert. Byggesøknad er sendt kommunen.

Delingsøkonomi er en viktig del av det grønne skiftet, og borettslaget ser at vi må kunne tilby flere tjenester for å holde på beboere våre lengre. Mange av våre yngre beboere flytter ut når de etablerer familie på grunn av manglende gjesterom.

Etter generalforsamlingen i fjor utfordret vi andelseierne til å komme med innspill til prosjektet. Vi avholdt også et informasjonsmøte sommeren 2023 for de som hadde spørsmål og innspill angående prosjektet.

Vi estimerte i årsberetningen for 2023 at prosjektet skulle være godkjent av kommunen samme høst. På grunn av veldig lang saksbehandlingstid hos kommunen håper vi nå å ha et ferdig godkjent prosjekt våren 2024. Årsaken til forsinkelsen fra kommunen, slik vi ser det, er at vi kommer i delvis i konflikt med kommunen sine egne planer i Lyngfaret og Vadmyrveien. (se eget avsnitt “Hva skjer rundt oss?”)



Når prosjektet er godkjent sender vi det på anbud til flere utvalgte entreprenører.

Vi håper å kunne gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling i august. Der vil prosjektet presenteres i detalj, og evt godkjennes av andelseierne.

Tiden fra oppstart til ferdig bygg er anslått til ca 12 mnd.

På våre nettsider www.vadmyrabrl.no vil du alltid finne siste nytt om prosjektet.

Vedlikehold og prosjekter utført i 2023
I løpet av året som har gått har det vært stort fokus og mye arbeid rundt heisprosjektet som nå begynner å nærme seg slutten. I forbindelse med dette prosjektet har også de resterende lampene i heisrommene oppover i blokkene blitt skiftet ut, samt arbeide med å få tidsstyring på lysene på svalgangen på høyblokkene er fullført (dette arbeidet startet i 2022). Kamera er installert i de nye heisene og vil bli installert i den siste som gjenstår. Vi har også valgt å få satt inn nye ytterdører på heishusene ut på taket.

Etter vedtak fra generalforsamlingen som ble avholdt i 2023 er arbeidet med å skifte ut alle taklampene i kjellerne i fellesarealet i hele borettslaget startet. Prosjektet ble utvidet til å også gjelde oppgangene i lavblokkene da det har vært dårlig lys der også.
Pr. mars 2024 er H1, H2, H3, L1, L2 fullført og L3 arbeides med. Resterende blokker er forventet ferdig innen juni 2024.

Energikartleggingsrapporten som ble utført i 2022, mottok borettslaget i 2023. Denne vil være i aktivt bruk fremover for videre planlegging av laget.

Det har vært gjort mye arbeid i forhold til flerbruksbygget, hvor prosjekteringen nå er ferdig og søknaden er sendt til kommunen.

Det har i løpet av året vært fokus på opprusting av uteområder, kvalitet på vask etc. Borettslaget inngikk i oktober 2023 avtale med nytt vaskebyrå, og vil fra april 2024 starte opp med ny leverandør på sommer- og vintervedlikehold. Det har også vært jobbet med videreutvikling av bær og grønnsakshage som ble bygget i 2022. Dette arbeidet vil fortsette i årene fremover. Kosting av trappesiloer er utført i løpet av året.

Vi sliter mye med hensetning av boss i kjellerne, fellesområder samt ved bossnedkastene. Dette tar mye tid og ressurser. Når borettslaget må fjerne dette koster det svært mye. Husk at slikt avfall ikke går under den kommunale renovasjonsavtalen.
En andelseier betaler ikke mer enn 50kr for å kaste ett møbel hos BIR. Dersom borettslaget må gjøre det for beboerne, koster det fort 10-20 ganger mer.

Borettslaget organiserer årlig en containerdag hvor beboerne kan kaste søppel. Denne ble avholdt i 2023, og er planlagt i mai/juni 2024. Det er også i løpet av 2023 hengt opp forbudsskilt om hensetting forbudt i fellesarealene.

Pålagte oppgaver ihht HMS er utført. Deriblant årlig HMS runde og kontroll på at der ikke er varmgang i sikringsskapene til beboerne. Det er utført HMS kontroll og enkelte oppgraderinger på borettslagets sikringsskap til fellesarealer. Det var også en kontroll/ eltilsyn fra Eviny elsikkerhet på fellesanlegget i hele borettslaget i januar 2024.

Gjennomgang og tilstandsrapport på alle takene er utført, samt en langtidsplan i forhold til utskiftning av takene.
Brannteknisk tilstandsvurdering er tatt i samråd med selskapet Firesafe. Dette følges også opp videre.
Det er i tillegg kartlagt tilstanden på avløpsrørene til borettslaget, fra blokk og ut til kommunalt nett. Dette for å kunne planlegge nødvendig vedlikehold fremover.
I forbindelse med dette prosjektet ble det også satt inn stakeluker i blokkene, samt at det ble byttet ut flere sirkulasjonsventiler.

Borettslaget måtte også få satt opp kantsteiner bak lavblokk 3, da kommunen ikke gjorde forebyggende arbeid med å forhindre at alt vannet som renner der, ikke renner ned i kjelleren i blokken.
Utenom dette, er fresing av betonggulv på svalgangene i høyblokkene er fullført. Dette arbeidet startet i 2022.

I løpet av året har borettslaget også digitalisert parkeringssystemet. Systemet som benyttes er Vestpark sitt system og heter UNUM. Her får en andelseier i hver enkelt leilighet en avtale med Vadmyra borettslag. Dersom det er spørsmål i forhold til systemet, eller tilgang, ta kontakt med daglig leder. Merk det er ikke bare å laste ned UNUM så har man tilgang. Borettslaget må ha aktiv avtale med din bruker for at bilen kan stå der (dette vil man se under «mine avtaler» i appen).

Det er også gjort noe mindre arbeid med å forbedre, samt øke MC parkeringen i borettslaget. Alle dørene i borettslaget er kartlagt i forbindelse med anbudet til nytt låsesystem.

Ladetiden på ladestasjonene er økt etter tilbakemelding fra beboere.
Det jobbes jevnlig med både utvikling og oppdatering av hjemmesiden vår.

Planlagt arbeid 2024 og fremover
Utskiftning av heisene vil fortsette til 2. kvartal 2024. Det er bare i Vadmyrveien 2 det pr. nå ikke er to operative heiser. Ellers jobbes det med ferdigstillelse av fronter og gulv i noen av de andre blokkene.

I 2023 startet arbeidet med ventilasjonsrens. Dette arbeidet vil pågå videre i 2024.

Takene på blokkene skal tekkes på nytt. Prosjektene vil gå over flere år, der vi tar et tak i året. Arbeidet er planlagt å starte i 2024 med nytt tak på lavblokk 1. Deretter vil takene byttes etter anbefalt prioritering fra taktekker. Kostnader er planlagt at tas over driftsbudsjett.

Det jobbes videre med utskiftning av taklamper i fellesarealene i kjellerne, samt oppgangene på lavblokkene. Prosjektet er forventet ferdig sommeren 2024.

Vadmyra BRL har egne tilfluktsrom i kjellerne, men disse er ikke en del av den kommunale beredskapen. Vi kommer likevel fremover til å kartlegge og utbedre evt. mangler slik at disse kan settes i bruk på så kort varsel som mulig. Myndighetskravet kravet er 72 timer.

Vi fortsetter med vask og maling av fasader. Det er i budsjettet for 2024 satt av midler til utbedring av de ødelagte murene på sørsiden av enkelte høyblokker.

Prosessen med å skifte ut låsesystemet på fellesdører og inngangsdørene til beboerne er i tilbudsfasen. Låskassene er svært slitt og nøkkelsystemet er utdatert. Vi ser på digitale løsninger med mulighet for fjernstyring via app, men at det samtidig kan benyttes nøkler. Se egen sak under innkomne forslag.

Vi ser på ulike løsninger for å utvide parkeringsplasser i laget. Nye parkeringsplasser vil bli etablert i nedre del av borettslaget når den gamle garasjen blir revet. Se egen sak under parkering.

Alle leiligheter skal få nytt brannslukningsapparat i løpet av året.

Bad
Fra 2006 til 2009 ble badene renovert og alle rør i hele borettslaget byttet ut. Det ble den gangen valgt en løsning uten sluk. Det var en løsning som Stor Bergen (i dag OBOS) og forsikringsnæringen hadde stor tro på som en fremtidig løsning for å redusere antallet vannlekkasjer. Statistikken viste at de fleste vannskader oppstod rundt gulvsluk.

Løsningen ble godkjent som en dispensasjonssøknad av kommunen. Nå, nesten 20 år senere vet vi at løsningen aldri ble en del av byggeforskriften.

Borettslaget har de siste 15 årene hatt en lav skadestatistikk på vannskader fra badene hvis vi sammenligner oss med andre borettslag.

Nå er det gått over 15 år siden noen av badene ble bygget og noen vil nok vurdere å renovere badet. Da vil ikke godkjenningen som slukløst bad lenger være gyldig.

Det er svært viktig at en ikke renoverer badet uten å montere sluk og ny membran. Dette kan føre til regresskrav fra forsikringsselskapet ved vannskader på din, eller andre leiligheter under deg.

Vi jobber nå med en tilskuddsordning for de som ønsker å renovere badet. Tilskuddet er tenkt å dekke utgifter med å legge sluk og rør i gulv. Tilskuddet må brukes gjennom leverandører valgt av borettslaget. Forutsetningene for tilskudd er totalrenovering av badet.

Alle som planlegger baderomsrenovering allerede nå må ta kontakt med driftskontoret.

Sosiale miljøtiltak / Aktiviteter
Storstua, som ligger i 1.etg i Vadmyrveien 4 (H-2) består av to sammenslåtte leiligheter og ble kjøpt av Vadmyra Brl. i 1994. Felleslokalet er ment som et samlingssted for beboere i borettslaget og utleie til alkoholfrie arrangementer som konfirmasjon, bursdager og dåp etc. Annenhver mandag blir lokalet brukt til strikkekveld og sosial sammenkomst for beboere.

Det ble sammen med Borettslaget Vestre arrangert jubileumsfest sommeren 2022. De som hadde bodd i borettslaget siden det var nytt fikk blomster.

Borettslaget er med å sponse sommerfesten i Vestre Vadmyra hvert år. Dette gjør at våre beboere kan benytte seg av aktiviteten hvert år.

Utenom dette så har borettslaget også i løpet av året støttet FAU ved Vadmyra skole med 17. mai arrangementet, Vadmyra Idrettslag har fått støtte til nye hettegenser, samt Mola stiftelsen og Lions Club har mottatt støtte.

Bildelingstjenesten HYRE
Vadmyra Borettslag har 2 plasser avsatt til HYRE, disse har vært på plass fra våren 2022.

Alle beboerne i Vadmyra kan da hente ut lånebil i gangavstand til vårt område. Antall «utplasserte» biler vil bli vurdert etter behov og kan i tillegg til bensin-/dieselbiler også inkludere elbiler.

Hyre har ingen abonnement, men kun betaling for bruk via APP løsning.

I avtalen har borettslaget presisert at den ene av bilene skal være en varebil til utleie. Da kan våre beboere kjøre vekk boss eller hente nye møbler

Mer info og leie av bil www.hyre.no.

DELE (tidligere Bildelringen) har også vært i nærområdet (oppe med Extra). Avtalen de hadde der er nå avsluttet og Vadmyra Borettslag er i dialog med dem i forhold til mulighet for plasser i vårt borettslag, etter ønske fra beboere. Dette ønsket de å komme tilbake til litt senere og informerte om at bilene foreløpig er plassert på mobilpunktet i Loddefjordveien.

Mer info og medlemskap www.dele.no.

Miljø
Det grønne skiftet er godt i gang og vi må også forholde oss til en grønnere hverdag. Vi vil i dette avsnittet rapportere om ulike miljøtiltak som vil bli gjennomført.

Vi bestilte i 2022 en energi rapport for å kartlegge ulike energireduserende tiltak vi bør gjøre fremover. Energikostnaden siste året har vært svært høy, og vi kan risikere høyere energipriser fremover enn vi har vært vant til. Vi har fått støtte av Enova til rapporten. Rapporten er nå fullført og brukes som et arbeidsverktøy videre.

Våren 2022 ble det også etablert en bær-og grønnsakshage bak lavblokk 3. Tiltaket ble godt mottatt og vi håper flere deltar på dugnad i år. Vi vil utvide tilbudet med flere planter i årene fremover.

Delingsøkonomi blir også viktigere. Bildelingstjenester er allerede etablert.
Styret ser på ulike løsninger i forhold til sykkelparkering. Vi ønsker å tilby beboerne muligheten for oppbevaring av el sykler og sykler via en abonnementsløsning. Løsningen vil ha individuell innlåsning og lademuligheter.

Forord Finans
Den pågående konflikten i Ukraina rammer fortsatt alle økonomisk, også Vadmyra.

I tillegg har prisen på svært mange varer og tjenester som borettslaget kjøper steget svært mye som følge av konflikten i Ukraina. Særlig på energi og finanskostnader (renter) merker vi en voldsom økning i kostnader de siste to årene.

Regnskapet viser et bedre resultat på energikostnadene enn det vi budsjetterte. Årsaken ligger i strømstøtten vi fikk i fjor, men som vi ikke hadde i 2022 da regelverket for strømstøtte den gang ikke inkluderte eiendommer med fjernvarmeanlegg. Det er nå ordnet for vår del.

Beboerne må forvente en indeksregulering på minimum 2,5 % til sommeren på grunn av økte kostnader.

Dette er en svært beskjeden økning i forhold til de faktiske utgiftene borettslaget kan pådra seg dette året.

Finans
Ved slutten av 2023 hadde vi en låneportefølje som består av ca 81% i en fastrenteavtale på 10 år, og ca 19% av de resterende på flytende rente.

Dvs. flytende effektiv rente ved utgangen av 2023 var på 5,36% mot 3,77% i 2022, snittet for hele 2023 var 4,66% nominell. Fast renten ble låst til 1,47% i 10 år fra april 2020 på 75% av låneporteføljen.

Dette er svært gode betingelser i dagens rentemarked. Men likevel er finanskostnadene på den flytende delen av låneporteføljen markant høyere for de to siste regnskapsårene enn tidligere.

Refinansieringen som ble gjort i starten av pandemien, gjorde til at vi fikk gunstigere betingelser.

Refinansiering ble beskrevet i sin helhet i beretningen for 2020. Den bestod i hovedsak 3 deler: restrukturering av låneporteføljen, reforhandling av rentemarginer og avdragsfrihet i 9 mnd som pandemitiltak.

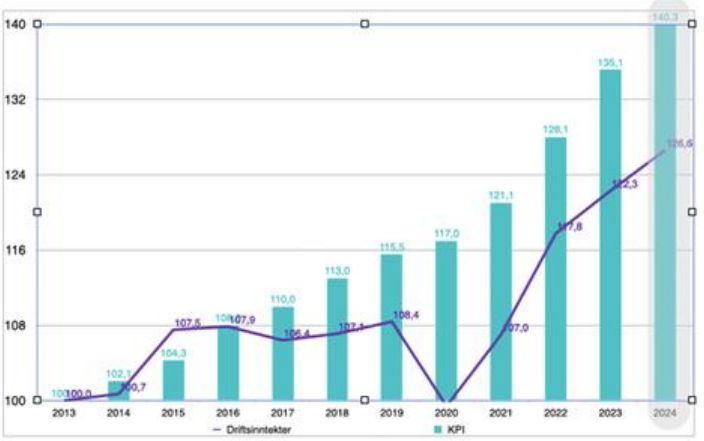
Selv om vi har gunstige betingelser for låneporteføljen, er utfordringen at konsumprisindeksen stiger mye mer enn forventet.

Som dere ser av diagrammet på neste side, slår Covid tiltakene i 2020 veldig inn på diagrammet. Hvis en ser på de lange linjene helt tilbake til 2012 så ser en at vi ikke holder tritt med den gjennomsnittlige konsumprisindeksen i Norge. For å unngå en ytterligere negativ trend må en forvente en årlig indeksregulering på minimum 2,5% i snitt.

Årsresultatet viser et overskudd på 1 798 961 kr.
Mot et budsjettert underskudd på 2 959 000 kr.

Årsaken er at forventede kostnader knyttet til heisprosjektet ble flyttet inn i 2024 fra 2023 på grunn av forsinkelser i prosjektet. I tillegg ble energikostnadene mye lavere enn budsjettert på grunn av strømstøtte.

Diagrammet under viser historisk utvikling av prisstigningen i Norge mot våre egne inntekter. Siden våre inntekter i all hovedsak kommer fra fellesutgiftene, speiler dette godt vår indeksregulering av felleskostnadene.



Modellen viser prosentvis økning fra 2012 tallene. Tallmaterialet er tatt fra SSB og vårt eget regnskap.

Vadmyra Borettslag har i mange år hatt en svært sunn økonomi. Og det skal vi fortsette med. Det ligger i vår økonomiske strategi å bygge opp likviditeten de neste 10 årene for fremtidige prosjekter.

Ved finansiering av nytt bygg vil den delen av låneporteføljen som er i flytende rente øke. Og rentekostnadene for borettslaget øker. Dette er planlagt dekket inn under driftsinntektene.

Det er med andre ord ikke planlagt noen ekstraordinære økninger av felleskostnadene på grunn av dette bygget. Dette vil bli grundig gjennomgått på den ekstraordinære generalforsamlingen.

El-bil
Etter mange forslag fra beboere inn til generalforsamlingen fikk styret i 2016 i mandat fra generalforsamlingen å utarbeide en ladeløsning for Vadmyra BRL.

Borettslagene Vadmyra og Vestre gjorde i 2016 en avtale med Eviny (tidligere BKK) for å etablere ladning for El-bil.

Det ble sammen med Eviny og Bergen Kommune søkt om statlige midler, via Miljøverndepartementet. I 2016 fikk Vadmyra og Borettslag Vestre slik støtte som ett av to områder i Bergen.

De som trenger å lade, skal selv betale for bruken. Borettslaget ser det som en oppgave å legge til rette for at dette blir en mulighet for de beboerne som trenger/ønsker slik løsning.

Det ble i 2020 lovpålagt for borettslag å ha muligheter for elbil ladning for andelseierne. Løsningen fra 2016 som er beskrevet over er godt innenfor det myndighetskravet som er pålagt oss.

Borettslaget har fortløpende dialog med Eviny på kapasiteten på ladestasjonene.
Ut fra tilbakemelding fra Eviny så ligger antallet ladinger omtrent likt som for 2022. Det de nå merker er at antall kWh har gått litt opp. Dette kan være fordi folk har fått nyere elbiler med større batterier og har behov for å lade litt mer når de først er tilkoblet, eller fordi ladetiden i Vadmyra er blitt økt.

Vi vet det er flere som ønsker ladepunkter lengre nede i borettslaget. Vi har startet en dialog med Eviny på dette. Dette kan ta noe tid da bruken av laderne vi har ikke er veldig høy til nå.

Fjernvarme
Borettslaget Vestre og Vadmyra Borettslag har i et sameie eid og forvaltet en varmesentral med fjernvarmeledninger og diverse tilbehør. Sameiet har hatt et eget styre. I 2023 har sammensetningen av varmestyret vært slik:

Leder: Åmund Elvatun (Vadmyra Borettslag)
Nestleder: Torunn Hjelmtveit (Borettslaget Vestre)
Styremedlem: Jan Edvard Larsen (Borettslaget Vestre)
Styremedlem: Evelynn Kristensen (Vadmyra Borettslag)

2015 var siste ordinære driftsår for varmestyret. 01.01.2016 ble eierskap og drift av anlegget overført til Eviny. Borettslaget Vadmyra og Vestre kjøper etter dette ferdig varme fra Eviny. Varmestyret opprettholdes som et sameie med Vadmyra for å kunne være et kontaktpunkt for Eviny. Dersom Brl Vestre og Vadmyra Brl skulle ønske å overta anlegget igjen fra Eviny, åpner kontrakten for dette på visse vilkår. I et slikt tilfelle vil sameiet/varmestyret være den naturlige overtakende part på vegne av begge borettslag.

Vi har i 2022 blåst liv i energiselskapet som vi før driftet sammen med Vestre Brl. Grunnen til dette er at vi måtte ta tilbake eierskap i deler av varmeanlegget for å få strømstøtte. Vi har deler av året brukt olje i stedet for strøm for å varme opp borettslagene. Grunnen til dette er at det har vært billigere med olje enn strøm pr kwh.

Evelynn Kristensen overtok i 2023 Stein Haugland sitt styreverv i varmestyret siden han gikk av med pensjon. Grunnet endring i styresammensetningen i Borettslaget Vestre, valgte de inn Jan Edvard Larsen etter sin generalforsamling i 2023.

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

Energiregnskapet for 2023 viser en varmeproduksjon i Vadmyra varmesentral på 9,5 GWh. Varmen har hovedsakelig blitt produsert i elektrodekjelen. I tillegg har det er gått med 8 726 liter olje, tilsvarende 0,8 % av varmeproduksjonen. Vadmyra Borettslag sin andel av varmeforbruket er 5,5 GWh, der av 5 024 liter olje (1 GWh = 1000 000 kWh).

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

Driftskontor
Driftskontoret ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelsen. Driftskontoret har adresse Lyngfaret 5 og er åpent hverdager mellom kl. 10:00 og kl. 14:00 for personlig oppmøte. Kontoret er åpent fra 08:00 til 16:00 for telefon og E-post henvendelser.

Ved administrative spørsmål ta kontakt med daglig leder på telefon: 456 33 758
eller e-post: kontoret@vadmyrabrl.no
Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid så sant det ikke er kritisk.

Nøkler/skilt
Nøkler kan bestilles på kontoret og navnelapper til postkasser lages av driftskontoret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

I løpet av 2023 har det vært registrert 3 alvorlige avvik.

Det har vært et mindre branntilløp i heismaskinrommet som slukket av seg selv.

Vi har hatt en alvorlig voldshendelse mot personell, saken ble politianmeldt.

Det har også vært tilfelle av mobbing og trakassering.

Forebyggende tiltak er gjennomført på alle punkter.

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

Dersom utstyret er defekt, meldes dette Vadmyra Borettslag til styret.

Røykvarsler må vedlikeholdes og skiftes på intervall av beboerne selv.

Brannslukningsapparatene er planlagt byttet høsten 2024.

Til generalforsamlingen i Vadmyra Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vadmyra Borettslag som viser et overskudd på kr 1 798 961. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

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

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 14. mars 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

VADMYRA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 554 479, KUNDENR. 6121

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**16 831 174**	**23 984 793**	**16 831 174**	**11 010 121**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 798 961	285 635	-2 959 000	168 276
Tilbakeføring av avskrivning	16	151 065	270 349	150 000	150 000
Tilbakef. gev/tap salg av anl. mid	16	3	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-35 125	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-7 700 000	-7 700 000	-7 700 000	-7 700 000
Innsk. øremerk. bankkto		-35 957	-9 602	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-5 821 053**	**-7 153 619**	**-10 509 000**	**-7 381 724**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**11 010 120**	**16 831 174**	**6 322 174**	**3 628 396**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	14 356 926	21 596 511
Kortsiktig gjeld	-3 346 806	-4 765 337
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**11 010 120**	**16 831 174**

VADMYRA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 554 479, KUNDENR. 6121

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	43 257 287	41 943 321	43 578 000	45 062 082
Antenneanlegg	27	319 200	36 046	100 000	100 000
Andre inntekter	3	113 039	115 212	100 000	90 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**43 689 525**	**42 094 580**	**43 778 000**	**45 252 082**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 184 827	-1 761 793	-1 349 000	-1 074 290
Styrehonorar	5	-688 766	-495 516	-530 000	-700 000
Avskrivninger	16	-151 065	-270 349	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-24 943	-24 348	-26 500	-30 000
Andre honorarer		-75 606	-59 673	0	-80 000
Forretningsførerhonorar		-529 820	-519 430	-545 000	-560 000
Konsulenthonorar	7	-1 381 836	-514 133	-380 000	-1 330 000
Kontingenter		-109 400	-110 200	-110 200	-110 200
Drift og vedlikehold	8	-14 200 123	-9 859 062	-16 782 000	-14 277 000
Forsikringer		-578 720	-928 372	-1 027 000	-950 000
Kommunale avgifter	9	-6 099 857	-5 772 944	-6 141 000	-6 613 000
Energi/fyring	10	-7 946 617	-12 955 785	-11 150 000	-9 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 255 900	-2 543 616	-2 660 000	-2 710 920
Andre driftskostnader	11	-2 270 872	-2 310 905	-2 320 300	-2 504 396
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-37 498 352**	**-38 126 125**	**-43 171 000**	**-40 239 806**
DRIFTSRESULTAT		**6 191 173**	**3 968 455**	**607 000**	**5 012 276**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	235 232	127 622	0	5 884 000
Finanskostnader	13	-4 627 444	-3 810 442	-3 566 000	-10 728 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 392 212**	**-3 682 820**	**-3 566 000**	**-4 844 000**
ÅRSRESULTAT		**1 798 961**	**285 635**	**-2 959 000**	**168 276**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 798 961	285 635		

VADMYRA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 554 479, KUNDENR. 6121

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	72 569 593	72 569 593
Tomt		2 374 313	2 374 313
Leiligheter/lokaler	15	438 975	438 975
Andre varige driftsmidler	16	441 987	557 930
Øremerkede bankinnskudd	26	727 114	707 478
Miljøbankkonto, øremerket		758 043	539 169
SUM ANLEGGSMIDLER		**77 310 025**	**77 187 458**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		25 651	76 830
Forskuddsbetalte kostnader		463 570	170 383
Andre kortsiktige fordringer	17	8 669	9 910
Driftskonto OBOS-banken		5 735 411	5 626 084
Driftskonto OBOS-banken II		26 915	16 877
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 357	47 789
Sparekonto OBOS-banken		0	1 260 907
Sparekonto OBOS-banken II		6 394 503	9 480 429
Innestående i andre banker		1 682 852	4 907 302
SUM OMLØPSMIDLER		**14 356 926**	**21 596 511**
SUM EIENDELER		**91 666 951**	**98 783 969**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 551 * 100		55 100	55 100
Udekket tap	18	-131 346 949	-133 145 909
SUM EGENKAPITAL		**-131 291 849**	**-133 090 809**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	209 825 000	217 525 000
Borettsinnskudd	20	9 047 925	9 047 925
Avsetning bomiljøtiltak	21	739 069	536 516
SUM LANGSIKTIG GJELD		**219 611 994**	**227 109 441**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 066 098	4 466 546
Skyldige offentlige avgifter	22	64 513	112 678

Påløpte renter		93 722	47 251
Påløpte kostnader	24	59 568	0
Annen kortsiktig gjeld	23	62 905	138 862
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 346 806**	**4 765 337**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**91 666 951**	**98 783 969**
Pantstillelse	25	423 651 925	423 651 925
Garantiansvar		0	0

Bergen, 14.03.2024
Styret i Vadmyra Borettslag

Åmund Elvatun /s/ Bjarne Aasheim /s/ Trine Aastvedt /s/

Endre Carlsen /s/ Britt Hansen /s/

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	40 122 378
Kabel-TV	2 676 924
Renhold	711 504
Leie Tjensteleilighet 1 & 5	178 192
Leie tidligere år	22 375
Leie Vestpark	12 000
Komp.Fiber Altibox	-304 150
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**43 419 223**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-149 592
Kabel-Tv	-9 752
Renhold	-2 592
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**43 257 287**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	15 600
Lokale-/lagerleie	24 152

Viderefakturering beboer utlegg	26 044
Innlåsning	3 800
Miljøfond	33 313
Nøkler	400
Viderefakturering beboer utlegg	1 000
Viderefakturering beboer utlegg	1 800
Vaktmestertjenster	6 930
SUM ANDRE INNTEKTER	**113 039**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-931 084
Påløpte feriepenger	-121 891
Fri bil, tlf etc.	-9 133
Naturalytelser speilkonto	8 547
Arbeidsgiveravgift	-238 630
Pensjonskostnader	-137 747
Pensjonskostnader innskudd	-197 338
AFP-pensjon	-8 499
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-829
Yrkesskadeforsikring	-12 292
Refusjon sykepenger	480 829
Gaver til ansatte	-5 714
Arbeidsklær	-11 046
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 184 827**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 688 766.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 49 236, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 943.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-9 906
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-43 882
Arkoconsult	-887 375
BankAdvisor	-154 688
Bergen Kommune	-6 460
Firesafe	-31 981
Haugen VVA	-44 719
Inventura AS	-168 228
Søderberg & Partners	-34 597
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 381 836**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Inventura	-310 132
KCO AS	-200 385
Bergen Kommune	-13 570
TK Elevator	-9 645 649
Algrøy Elektro	-278 583
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-10 448 319**
Drift/vedlikehold bygninger	-524 964
Drift/vedlikehold VVS	-518 698
Drift/vedlikehold elektro	-617 282
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 414 839
Drift/vedlikehold heisanlegg	-213 615
Drift/vedlikehold brannsikring	-115 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-166 435
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-137 160
Kostnader leiligheter, lokaler	-7 999
Egenandel forsikring	-23 742
Kostnader dugnader	-12 070
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-14 200 123**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 678 697
Vann- og avløpsavgift	-2 605 028
Renovasjonsavgift	-1 816 132
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 099 857**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-402 715
Varmesentralen	-2 737 922
Andre fyringskostnader	-4 805 980
SUM ENERGI / FYRING	**-7 946 617**

Andre fyringskostnader er grunnet endringer relatert til strømstøtte

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-118 554
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 014
Verktøy og redskaper	-11 269
Telefon-/kontormaskiner	-30 249
Driftsmateriell	-70 273

Lyspærer og sikringer	-5 119
Vaktmestertjenester	-822 938
Vakthold	-223 917
Renhold ved firmaer	-642 039
Andre fremmede tjenester	-42 371
Kontor- og datarekvisita	-16 854
Trykksaker	-19 319
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 001
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-49 236
Andre kontorkostnader	-75 132
Telefon/bredbånd	-10 824
Telefon, annet	-1 490
Drivstoff biler, maskiner osv.	-9 505
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-38 532
Forsikringer/avgifter biler	-10 782
Bilgodtgjørelse	-2 589
Reisekostnader	-3 909
Kontingenter	-3 192
Bank- og kortgebyr	-3 054
Velferdskostnader	-28 761
Tap v/avgang anleggsmidler	-3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 270 872**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	26 967
Renter av sparekonto i OBOS-banken	206 258
Renter bank	970
Andre renteinntekter	1 037
SUM FINANSINNTEKTER	**235 232**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Nordea	-4 627 358
Renter på leverandørgjeld	-86
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 627 444**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1967	43 892 377
Kostpris/bokført verdi 2015	137 281
Rehabilitering rør/bad 2006-2010	28 539 935
SUM BYGNINGER	**72 569 593**

Tomten ble kjøpt i 1967
Gnr.124/bnr.94
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
LEILIGHETER

Tjensteleilighet nr. 1 og 5	139 475
"Storstua"	299 500
SUM LEILIGHETER	**438 975**

Tjenesteleilighet nr. 1 og 5 er innskudd og andelskapital beregnet.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Toyota Proace TF 2900		
Tilgang 2016	197 900	
Avskrevet tidligere	-148 425	
Avskrevet i år	-19790	
		29685
Kopimaskin		
Tilgang 2006	40 000	
Avgang 2023	-1	
Avskrevet tidligere	-39 999	
		0
Møbler		
Tilgang 2013	31 643	
Avgang 2023	-1	
Avskrevet tidligere	-31 642	
		0
Strømaggregat		
Tilgang 2019	27 414	
Avskrevet tidligere	-27 413	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2019	46 905	
Avgang 2023	-1	
Avskrevet tidligere	-46 904	
		0
Søppelspann		
Tilgang 2023	35 125	
		35 125
Ballbinge		
Tilgang 2015	1 312 710	
Avskrevet tidligere	-964 993	
Avskrevet i år	-131 271	
		216 447
Fyrhusanlegg		
Tilgang 1973	655 739	
Avskrevet tidligere	-655 734	
Avskrevet i år	-4	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	160 728	

	160 728
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**441 987**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-151 065**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	4 130
Vid.fak. Heis 2023	4 539
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 669**

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Nordea
Lånet er et serielån med flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,36 %. Løpetiden er 29 år.

Borettslaget har en rentesikringsavtale som startet 30 juni 2020. Ved oppstart var omtrent 75 % av lånen sikret. Per 31.12.2023 er ca 81 % av lånet sikret med denne rentebytteavtalen, som gir borettslaget en effektiv rentre på 1,47 % på den delen av lånet. Ved uendret belåning vil gjeldende nedbetalingsplan øke det sikrede beløpet opp mot 83 % ved sikringens utløp i 2030. Resten av lånet er på flytande rente.

Opprinnelig 2020	-231 000 000	
Nedbetalt tidligere	13 475 000	
Nedbetalt i år	7 700 000	
		-209 825 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-209 825 000**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Saldo 1967	-9 047 925
SUM BORETTSINNSKUDD	**-9 047 925**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-739 069
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-739 069**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-19 357
Skyldig arbeidsgiveravgift	-45 156
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-64 513**

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-62 905
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-62 905**

NOTE: 24
PÅLØPTE KOSTNADER

Antenne leie Telia 2024	-24 551
Antenne leie Telenor 2024	-35 017
SUM PÅLØPTE KOSTNADER	**-59 568**

NOTE: 25
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 047 925
Pantelån	209 825 000
TOTALT	**218 872 925**

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

Bygninger	72 569 593
Tomt	2 374 313
TOTALT	**74 943 906**

NOTE: 26
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 27
ANTENNEANLEGG

Inntekt som gjelder 2021 -2022	210 250
Inntekt som gjelder 2023	108 950
TOTALT	**319 200**

3. INNKOMNE FORSLAG

A) Nytt låsesystem, iLOQ
Saken er fremmet av styret.

Styret har over flere år sett behovet for et nytt låsesystem på ytterdører og fellesdører. Eksisterende låssystem er svært gammelt og er utdatert for lenge siden.

I løpet av låssystemets levetid har et stort antall nøkler naturlig nok kommet på avveie, noe som innebærer en sikkerhetsrisiko. I tillegg er kostnadene ved å produsere nøkler og å bytte gamle låssylindere i eksisterende system uforholdsmessig høye på grunn av at systemet er utdatert. Vi opplever nå flere ganger pr måned havari på låsesylindere og låsekasser hos beboere.

Styret har sett på flere ulike løsninger og leverandører. Løsningen vi har valgt er delvis digital, men man kan bruke en fysisk nøkkel.

Styret har valgt løsningen til iLOQ og valgt Låssenteret til leverandør og installatør av løsningen. Løsningen som er valgt inkluderer bytte av sylindre, låsekasser, innvendig lås samt håndtak på nesten alle dørene (det er noen fellesdører vi ikke ser behov for å skifte ut alle komponentene, samt noen dører som må byttes helt ut).

ILOQ låssystem baserer seg på digitale nøkler og er utviklet i Finland og testet mer enn 11 år i det nordiske markedet. Den sterkt krypterte, digitale iLOQ-nøkkelen har ingen mekanisk sliping som kan kopieres.

Låsesystemet fra ILOQ vil fjerne problemet med nøkler på avveie, da nøkler som blir borte kan sperres fra systemet både via daglig leder og via borettslaget sin leverandør.
Prisen på nøklene er heller ikke like dyr som dagens system.

Du kan lese mer om systemet på iloq.no

Produsenten har levert denne løsningen på markedet en god stund. En stor del av kommunene i Vestland har gått for løsningen på offentlige bygg. Mange av de andre store borettslagene i Bergen har også valgt denne løsningen.
Leverandøren borettslaget har valgt har en lang liste med referanser som har valgt tilsvarende produkt.

Iloq Home appen gir beboere mulighet til å gjøre flere ting selv. Beboer kan da fjernåpne hovedinngangsdør fra appen. Beboer kan via appen bestille nye nøkler, med mer.

Leverandør vil være til stede for å demonstrere løsningen.

Løsningen gjør det også mulig å oppgradere til app styring på mobil på sin egen ytterdør hvis beboer ønsker det.
Her vil styret, sammen med Låssenteret, avholde informasjonsmøter hvor man kan se på de forskjellige produktene samt komme med eventuelle spørsmål i forbindelse med utskiftningen.

Det er to ulike oppgraderinger beboere som ønsker kan velge:
Dkey kroner 3733

https://www.dormakaba.com/no-no/tilbud/produkter/elektronisk-adgangskontroll-og-data/adgangskontroll-for-enkeltmannsforetak-og-private-boliger/dormakaba-dkey--dk_843

Danalock motorized lock BLE kroner 2280

https://saltosystems.com/nb-no/produkter/motoriserte-l-ser/danalock/

Dette er et tilvalg for de som ønsker, og vil bli fakturert direkte til beboer fra leverandør.

Arbeidet er planlagt igangsatt høsten 2024 og er planlagt ferdigstilt før juI.

Totalrammen for prosjektet er estimert til 6 000 0000 kr. Rammen inneholder i tillegg til produktet: installasjon, utskifting av enkelte fellesdører, elektroarbeid og kurs/opplæring av systemet.

Forslag til vedtak: Borettslagets låsesystem byttes til Iloq. Finansieres ved låneramme med inntil kr 6 000 000. Lånet gis prioritet foran fellesobligasjonen for borettsinnskuddene.

Krav til flertall: 2/3

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

B) Endring i ordensreglene: Altanregler
Saken er fremmet av styret.

Grunnet økt omfang av skadesaker på balkonger i borettslaget, anser styret det nødvendig å komme med noen føringer vedrørende bruk av balkonger. Vi ønsker å komme med noen presiseringer, samtidig som vi vil rådgi beboere i hvordan man kan forebygge eventuelle skader på sin balkong og innbo som man oppbevarer der.

Råd og anbefalinger fra styret.
Vi anbefaler sterkt at man:
● Bruker hagemøbler på balkonger. (Lett vekt og tåler fukt)
● Bruker gulv ment for utebruk. Plast/kunstgress/osv
● Ved mye nedbør, kontroller at det ikke er synlige lekkasjer rundt taknedløpet. (Visuell kontroll hvert halvår)
● Tar kontakt med daglig leder eller styret i Vadmyra borettslag umiddelbart du oppdager noe alvorlig (som en lekkasje). Et problem er lite i starten, og løsningen kan være enkel. Reagerer man da for sent, kan både skaden og regningen bli ubehagelig svært fort. Det er i alles interesse at du selv melder ifra hvis du ser noe.
Det vises også til bestemmelsen i vedtektenes pkt 5-1(3)

Forslag til endringer i ordensreglene:
Legge inn tekst: 9. ALTANREGLER
"Balkonger er ikke å regne som boareal, da balkonger er å regne som utendørs til tross for at de er innglasset. Innglassing av balkonger med enkle glass betyr ikke at branncellen blir utvidet lenger ut i fasaden.
Balkongene skal aldri rettes av med betong/avrettingsmasse eller andre tunge materialer. Balkongens bæreevne tillater ikke dette.
Balkonger er ikke en bod. Det skal ikke lagres ting stablet oppover som kan være til sjenanse og ikke minst utgjøre en reell brannfare.
God brannsikkerhet forutsetter blant annet at man må unngå oppbevaring av brennbare gjenstander på balkongen som øker brannenergien vesentlig."

Står allerede:
Dersom det skal grilles på altanen, er det kun tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill. Gassen må oppbevares forsvarlig.

Erstatte teksten:
"De som har sluk på altanen, må sørge for at denne til enhver tid er åpen. Spyling på altanen er forbudt."
med
"Avløpsrøret på balkongen er et taknedløp. Alle balkonger på lavblokkene er utstyrt med en sluk hver, i tilfelle det skulle oppstå lekkasje her. Det er ikke tillatt å dekke til dette sluket, eller på andre måter forhindre at vannet fritt kan renne til sluk. Dette er beboernes ansvar å ivareta og sørge for at sluken til enhver tid er åpen. Alle sluker skal være mulig å inspisere, evt arbeid med å avdekke sluk/gulv/vegg der sluk er bygget inn ved en skadesak vil være beboernes ansvar."

Eksisterende ordensregler, se våre nettsider: https://vadmyrabrl.no/om-oss/ordrensregler/

Forslag til vedtak: Endre ordensreglene med presiseringene i forslaget over.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

C) Endring i ordensreglene: Søke om å skifte dørlås på ytterdør
Saken er fremmet av styret.

Da borettslaget nå er i planleggingsfasen på et nytt låsesystem ser vi fordelen med å i fremtiden ha fullstendig oversikt dersom noen har gått vekk fra det felles systemet. Pr. dags dato er det flere andelseiere som ikke vet at de ikke er innenfor fellessystemet grunnet utskiftninger fra tidligere beboere.

I henhold til borettslagsloven § 5-17 tredje ledd og eierseksjonsloven § 33 annet ledd kan boligselskapet pålegge andelseieren å gi tilgang til boligen med det formål å foreta vedlikehold og utbedringer, og for ettersyn som knytter seg til disse pliktene. Det er videre anledning til å ta seg inn i boligen ved tilfeller av nødrett.

For å ikke havne i slike situasjoner i fremtiden er det ønskelig at det settes inn en ny ordensregel om at det må søkes om å evt bytte ut låsesystemet til den enkelte leilighet. Dette både slik at det ved salg av leiligheten kan settes tilbake til normal stand, men og for å forhindre at brannbarieren på branndørene skades.

Endre overskrift på punkt 12 fra "12. KAMERAOVERVÅKNING" til "12. KAMERAOVERVÅKNING OG YTTERDØR"

Legge inn følgende tekst på slutten av paragrafet: "Andelseier må søke om å skifte låsesystem på ytterdør til leiligheten."

Eksisterende ordensregler, se våre nettsider: https://vadmyrabrl.no/om-oss/ordrensregler/

Forslag til vedtak: 12. KAMERAOVERVÅKNING OG YTTERDØR
Andelseier må søke om å skifte låsesystem på ytterdør til leiligheten.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

D) Sommerjobb til ungdommer i borettslaget
Saken er fremmet av: Mohammod Zahirul Haque - andelseier andel 6.

Forslaget som foreslås er hentet fra et annet stort borettslag i Bergen (heretter Y):

Hvert år utlyser Y-borettslag, x-antall sommerjobber for aldersgruppen 13-17 år. Ungdom som søker kan få sommerjobb inntil to uker, slik at flest mulig ungdommer får jobbe.

Arbeidsoppgavene varierer fra plenklipping til fjerning av ugress, og annet små-arbeid som ungdommer kan gjøre. Arbeidsoppgavene, og timene delegeres og føres av vaktmester.

Jeg registrerer at for den type arbeid som jeg nevner har borettslaget innleid bedrift gjennom sommeren. Y-borettslag betalte ungdommene "halv-lønn" eller langt under hva en 18+ ville tjent.

Forslaget er ikke kun et kostnadsbesparende tiltak. Den vil også gi mulighet for ungdom som ellers ikke får reist på ferie, eller av andre grunner ikke får seg sommerjobb, inkludering og arbeidserfaring.

Jeg er klar over at det ikke er mye penger å spare rent økonomisk. Men i dyrtid vil alle monner dra. Borettslaget sparer penger, mens beboere tjener. Vinn vinn situasjon, om man legger godvilje og innsats i løsningen.

Undertegnede har selv hatt slik jobb i Y-borettslag, som har hatt denne praksisen i en årrekke. Kun positive erfaringer.

Legger ved en link fra Arbeidstilsynet som ikke umuliggjør forslaget rent juridisk:

https://www.arbeidstilsynet.no/arbeidsforhold/tilrettelegging/ungdom-i-arbeid/

Mvh Mohammod Zahirul Haque
Leilighet 006
Lyngfaret 7, H0302

Forslag til vedtak: At borettslaget tilrettelegger for at ungdommer kan gjøre lett arbeid (Sommerjobb) i borettslaget i sommerferien, når det ellers brukes innleid tjeneste.

Svar fra styret:
Regelverket du refererer til har store begrensninger til hva en ungdom kan gjøre av oppgaver uten tilsyn. Vi har en ansatt på kontoret, og en innleid vaktmester. Når de har ferieavvikling har vi mer enn nok med å få oppgaver gjort.

Borettslaget du refererer til har 6 ansatte og har derfor mer mulighet til å sette ungdommer i arbeid under tilsyn. Det er nok heller ikke noe å spare på dette.

Vi har valgt en annen strategi som innebærer færre ansatte og mer innleid personell i perioder når vi trenger å utføre oppgaver.

Vi hadde i mange år ryddedag for barn og ungdom. Der de kunne delta før 17 mai for å rydde borettslaget. Ordningen ble avviklet da svært få stilte.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

E) Parkering av firmabiler
Saken er fremmet av Kjell-Inge Prestegård - andelseier andel 430

Jeg vil med dette foreslå at firmabiler kun kan parkere på parkeringsplassen mellom Lyngfaret og Vadmyrveien.

Firmabil defineres som kjøretøy benyttet i jobbsammenheng med firmalogo på.
Jeg foreslår dette fordi det er lite ledige plasser fra nr. 2 til øvre del av borettslaget. Derfor bør ikke disse parkeringsplassene okkuperes av firmabiler.
Vill også nevne det at vi som borettslag tillater firmabiler å parkere her på kveld/natt er ett gode og ikke en rettighet. Derfor må disse kjøretøyene også plasseres slik at de ikke er en ulempe for andelseierne.

Kjell-Inge Prestegård

Forslag til vedtak: Firmabiler kan kun parkere på parkeringsplassen mellom Lyngfaret og Vadmyrveien mellom klokken 16.30 og 06.00. Firmabil defineres som kjøretøy benyttet i jobbsammenheng med firmalogo på.

Svar fra styret:
Parkering av firmabiler har vært et hyppig tema på innkomne forslag de siste årene. Både fra dem som ønsker en mer liberal ordning til de som ønsker å lage et mer begrenset tilbud.

Vi har tidligere laget begrensninger for de største bilene. De må nå parkere nede ved vaktmestergarasjen hvis bilen er over 6m. Din definisjon av en firmabil blir for unøyaktig. En del biler med logo, skattes det 100% på, og defineres av skattemyndighetene som en privatbil. Det er ikke mulig for borettslaget å lage særregler for andelseiere som har er i slike ordninger. Det ville vært dypt urettferdig. Dessuten har ikke borettslaget noe innsynsrett på hvilken beskatning det er på ulike firmabiler/tjenestebiler som andelseierne disponerer.

Som vi skriver i beretningen er det mye som skjer med uteområdene våre fremover. Både flytting og etablering av parkeringsplasser er en stor del av dette.

Vi er fullt klar over problemstillingen du ønsker å få frem i forslaget ditt og jobber med løsninger. Men før et nytt bygg er avklart og den nye Coop butikken er bygget ønsker vi ikke å gjøre endringer i dagens ordninger.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: ÅMUND ELVATUN Adresse: Vestre Signalvegen 7

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Britt Hansen *Adresse: Vadmyrveien 4*

Navn: Endre Carlsen *Adresse: Vadmyrveien 2*

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: TRINE AASTVEDT Adresse: Vadmyrveien 6

Navn: ARNOLD KLOKSETH Adresse: Vadmyrveien 20

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: ANDERS SOLBERG Adresse: Vadmyrveien 4
2. Navn: BJARNE AASHEIM Adresse: Vadmyrveien 26

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: TRINE AASTVEDT Adresse: Vadmyrveien 6

Navn: BRITT HANSEN Adresse: Vadmyrveien 4

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: BJARNE AASHEIM Adresse: Vadmyrveien 26

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: VIVIAN THOMASSEN Adresse: Lyngfaret 5

Navn: THORE KVALHEIM Adresse: Vadmyrveien 4

5. GODTGJØRELSER

Godtgjørelse for styreåret 2023/2024 - valgkomiteens innstilling

A)

Godtgjørelse til styreåret 2022/2023		**Valgkomiteens innstilling 2023/2024**
Styreleder	kr. 78.650,	kr. 86.515, -
Nestleder	kr. 54.450, -	kr. 59.895, -
Styremedlem	kr. 45.375, -	kr. 47.912, -
Varamedlem	kr. 24.805, -	kr. 27.285, -
Møtehonorar	kr. 1000, -	kr. 1100, -

B)

Varmestyret 2022/2023		**Varmestyret 2023/2024**
Åmund Elvatun	kr. 18.183, -	INGEN ENDRING
Evelynn Kristensen	kr. 18.183, -	INGEN ENDRING
Møtehonorar	kr. 900, -	kr. 1000, -

C)

Honorar til valgkomiteen 2022/2023		**Honorar til valgkomiteen 2023/2024**
	Kr. 7.970, -	kr. 8.767, -
Møtehonorar	kr. 1.000, -	kr. 1.100, -

Valgkomiteen foreslår for generalforsamling en økning på 10% på honorar til styret, varamedlemmer og valgkomiteen.

Vadmyra Borettslag sitt styre har i alle år lagt langt under gjennomsnittlig honorar som ligger på ca. kr. 1.820, - pr boenhet.

Link til OBOS https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/

Vi er et av byens største borettslag, godtgjørelse reflekterer styrets ansvar, kompetanse, tidsbruk på arbeid i form av antall møter og kompleksitet. Mye ekstra møter med leverandører i forbindelse med ferdigstilling av heisprosjekt og planer til nybygg.

6121 Vadmyra Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT

FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…… ……

(Eierens underskrift) **(Dato)**

EGNE NOTATER

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Vadmyra Borettslag

Møtedato: 17 april 2024

Møtetidspunkt: KL. 18.00

Møtested: Kultursalen – Vannkanten.

Til stede: 60 andelseiere, 8 representert ved fullmakt, totalt 68 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Helge Minge og Grete Kalve.

Fra styret:

Åmund Elvatun	Britt Hansen
Trine Aastvedt	Arnold Klokseth
Samuel Bødal	

Møtet ble åpnet av: Styreleder Åmund Elvatun

---

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Helge Minge foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

C Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne.

Som referent ble Grete Kalve foreslått, og som protokollvitne ble

Line Berntsen og Helen Vetås

Vedtak: Godkjent

Tellekorps: Jan Ove Tollefsen og Erling Pedersen

D Godkjenning av møteinnkallingen.

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

---

2. Behandling av årsberetning og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsberetning og regnskap.

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

3. Behandling av innkomne forslag og saker

Forslag A: Nyt låsesystem til borettslaget (forslag fra styret)
Styret har over flere år sett behovet for et nytt låsesystem på ytterdører og fellesdører. Eksisterende låssystem er svært gammelt og er utdatert for lenge siden.

I løpet av låssystemets levetid har et stort antall nøkler naturlig nok kommet på avveie, noe som innebærer en sikkerhetsrisiko. I tillegg er kostnadene ved å produsere nøkler og å bytte gamle låssylindere i eksisterende system uforholdsmessig høye på grunn av at systemet er utdatert. Vi opplever nå flere ganger pr måned havari på låsesylindere og låsekasser hos beboere.

Styret har valgt løsningen til iLOQ og valgt Låssenteret til leverandør og installatør av løsningen. Løsningen som er valgt inkluderer bytte av sylindre, låsekasser, innvendig lås samt håndtak på nesten alle dørene (det er noen fellesdører vi ikke ser behov for å skifte ut alle komponentene, samt noen dører som må byttes helt ut).

Forslag til vedtak: Borettslagets låsesystem byttes til Iloq. Finansieres ved låneramme med inntil kr 6 000 000. Lånet gis prioritet foran fellesobligasjonen for borettsinnskuddene.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Skriftlig avstemming: 58 for, 8 mot og 1 forkastet
Vedtak A: Godkjent

Forslag B: Endring i ordensreglene: Altanregler (forslag fra styret)

Grunnet økt omfang av skadesaker på balkonger i borettslaget, anser styret det nødvendig å komme med noen føringer vedrørende bruk av balkonger. Vi ønsker å komme med noen presiseringer, samtidig som vi vil rådgi beboere i hvordan man kan forebygge eventuelle skader på sin balkong og innbo som man oppbevarer der.

Forslag til endringer i ordensreglene:
Legge inn tekst: 9. ALTANREGLER
"Balkonger er ikke å regne som boareal, da balkonger er å regne som utendørs til tross for at de er innglasset. Innglassing av balkonger med enkle glass betyr ikke at branncellen blir utvidet lenger ut i fasaden.
Balkongene skal aldri rettes av med betong/avrettingsmasse eller andre tunge materialer. Balkongens bæreevne tillater ikke dette.
Balkonger er ikke en bod. Det skal ikke lagres ting stablet oppover som kan være til sjenanse og ikke minst utgjøre en reell brannfare.
God brannsikkerhet forutsetter blant annet at man må unngå oppbevaring av brennbare gjenstander på balkongen som øker brannenergien vesentlig."

Står allerede: Dersom det skal grilles på altanen, er det kun tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill. Gassen må oppbevares forsvarlig.

Erstatte teksten: "De som har sluk på altanen, må sørge for at denne til enhver tid er åpen. Spyling på altanen er forbudt."
med
"Avløpsrøret på balkongen er et taknedløp. Alle balkonger på lavblokkene er utstyrt med en sluk hver, i tilfelle det skulle oppstå lekkasje her. Det er ikke tillatt å dekke til dette sluket, eller på andre måter forhindre at vannet fritt kan renne til sluk. Dette er beboernes ansvar å ivareta og sørge for at sluken til enhver tid er åpen. Alle sluker skal være mulig å inspisere, evt arbeid med å avdekke sluk/gulv/vegg der sluk er bygget inn ved en skadesak vil være beboernes ansvar."

Forslag til vedtak:
Endre ordensreglene med presiseringene i forslaget over.
Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Vedtak B: Godkjent

Forslag C: Endring i ordensreglene: Beboere må søke om å skifte dørlåser ytterdør (fra styret)

Da borettslaget nå er i planleggingsfasen på et nytt låsesystem ser vi fordelen med å i fremtiden ha fullstendig oversikt dersom noen har gått vekk fra det felles systemet. Pr. dags dato er det flere andelseiere som ikke vet at de ikke er innenfor fellessystemet grunnet utskiftninger fra tidligere beboere.

I henhold til borettslagsloven § 5-17 tredje ledd og eierseksjonsloven § 33 annet ledd kan boligselskapet pålegge andelseieren å gi tilgang til boligen med det formål å foreta vedlikehold og utbedringer, og for ettersyn som knytter seg til disse pliktene. Det er videre anledning til å ta seg inn i boligen ved tilfeller av nødrett.

For å ikke havne i slike situasjoner i fremtiden er det ønskelig at det settes inn en ny ordensregel om at det må søkes om å evt bytte ut låsesystemet til den enkelte leilighet. Dette både slik at det ved salg av leiligheten kan settes tilbake til normal stand, men og for å forhindre at brannbarieren på branndørene skades.

Endre overskrift på punkt 12 fra "12. KAMERAOVERVÅKNING" til "12. KAMERAOVERVÅKNING OG YTTERDØR"

Legge inn følgende tekst på slutten av paragrafet: "Andelseier må søke om å skifte låsesystem på ytterdør til leiligheten."

Forslag til vedtak:
12. KAMERAOVERVÅKNING OG YTTERDØR
Andelseier må søke om å skifte låsesystem på ytterdør til leiligheten.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Vedtak C: Godkjent

Forslag D: Sommerjobb til ungdommer i borettslaget
Forslag fremmet av: Mohammod Zahirul Haque - andelseier andel 6

Forslaget som foreslås er hentet fra et annet stort borettslag i Bergen (heretter Y) :

Hvert år utlyser Y-borettslag, x-antall sommerjobber for aldersgruppen 13-17 år. Ungdom som søker kan få sommerjobb inntil to uker, slik at flest mulig ungdommer får jobbe.

Arbeidsoppgavene varierer fra plenklipping til fjerning av ugress, og annet små-arbeid som ungdommer kan gjøre. Arbeidsoppgavene, og timene delegeres og føres av vaktmester.

Jeg registrerer at for den type arbeid som jeg nevner har borettslaget innleid bedrift gjennom sommeren. Y-borettslag betalte ungdommene "halv-lønn" eller langt under hva en 18+ ville tjent.

Forslaget er ikke kun et kostnadsbesparende tiltak. Den vil også gi mulighet for ungdom som ellers ikke får reist på ferie, eller av andre grunner ikke får seg sommerjobb, inkludering og arbeidserfaring.

Jeg er klar over at det ikke er mye penger å spare rent økonomisk. Men i dyrtid vil alle monner dra. Borettslaget sparer penger, mens beboere tjener. Vinn vinn situasjon, om man legger godvilje og innsats i løsningen.

Undertegnede har selv hatt slik jobb i Y-borettslag, som har hat denne praksisen i en årrekke. Kun positive erfaringer.

Legger ved en link fra Arbeidstilsynet som ikke umuliggjør forslaget rent juridisk:
https://www.arbeidstilsynet.no/arbeidsforhold/tilrettelegging/ungdom-i-arbeid/

Mvh Mohammod Zahirul Haque
Leilighet 006
Lyngfaret 7, H0302

Forslag til vedtak:
At borettslaget tilrettelegger for at ungdommer kan gjøre let arbeid (Sommerjobb) i borettslaget i sommerferien, når det ellers brukes innleid tjeneste.

Svar fra styret:
Regelverket du refererer til har store begrensninger til hva en ungdom kan gjøre av oppgaver uten tilsyn. Vi har en ansatt på kontoret, og en innleid vaktmester. Når de har ferieavvikling har vi mer enn nok med å få oppgaver gjort.
Borettslaget du refererer til har 6 ansatte og har derfor mer mulighet til å sette ungdommer i arbeid under tilsyn. Det er nok heller ikke noe å spare på dette.
Vi har valgt en annen strategi som innebærer færre ansatte og mer innleid personell i perioder når vi trenger å utføre oppgaver.
Vi hadde i mange år ryddedag for barn og ungdom. Der de kunne delta før 17 mai for å rydde borettslaget. Ordningen ble avviklet da svært få stilte.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

Vedtak D: Ikke godkjent, styrets innstilling støttes

Forslag E: Parkering av firmabiler

Forslag fremmet av: Kjell-Inge Prestegård - andelseier andel 430

Jeg vil med dette foreslå at firmabiler kun kan parkere på parkeringsplassen mellom Lyngfaret og Vadmyrveien. Firmabil defineres som kjøretøy benyttet i jobbsammenheng med firmalogo på.

Jeg foreslår dette fordi det er lite ledige plasser fra nr. 2 til øvre del av borettslaget. Derfor bør ikke disse parkeringsplassene okkuperes av firmabiler. Vill også nevne det at vi som borettslag tillater firmabiler å parkere her på kveld/nat er et gode og ikke en rettighet. Derfor må disse kjøretøyene også plasseres slik at de ikke er en ulempe for andelseierne.

Kjell-Inge Prestegård
Leilighet 430
Vadmyrveien 26, H1004

Forslag til vedtak:
Firmabiler kan kun parkere på parkeringsplassen mellom Lyngfaret og Vadmyrveien mellom klokken 16.30 og 06.00. Firmabil defineres som kjøretøy benyttet i jobbsammenheng med firmalogo på.

Svar fra styret:
Parkering av firmabiler har vært et hyppig tema på innkomne forslag de siste årene. Både fra dem som ønsker en mer liberal ordning til de som ønsker å lage et mer begrenset tilbud.

Vi har tidligere laget begrensninger for de største bilene. De må nå parkere nede ved vaktmestergarasjen hvis bilen er over 6m. Din definisjon av en firmabil blir for unøyaktig. En del biler med logo, skattes det 100% på, og defineres av skattemyndighetene som en privatbil. Det er ikke mulig for borettslaget å lage særregler for andelseiere som har er i slike ordninger. Det ville vært dypt urettferdig. Dessuten har ikke borettslaget noe innsynsrett på hvilken beskatning det er på ulike firmabiler/tjenestebiler som andelseierne disponerer.

Som vi skriver i beretningen er det mye som skjer med uteområdene våre fremover. Både flytting og etablering av parkeringsplasser er en stor del av dette.

Vi er fullt klar over problemstillingen du ønsker å få frem i forslaget ditt og jobber med løsninger. Men før et nytt bygg er avklart og den nye Coop butikken er bygget ønsker vi ikke å gjøre endringer i dagens ordninger

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

Vedtak E: Ikke godkjent, styrets innstilling støttes

---

4. Valg av tillitsvalgte

A) Som styreleder for 2 år, ble **Åmund Elvatun** foreslått.

Vedtak: Godkjent

B) Som styremedlem for 2 år, ble **Trine Aastvedt** foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble **Arnold Klokseth** foreslått.

Vedtak: Godkjent

C) Som varamedlem for 1 år, ble **Anders Solberg** foreslått.
Som varamedlem for 1 år ble **Bjarne Aasheim** foreslått.

Vedtak: Godkjent

D) Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert: **Britt Hansen** og **Trine Aastvedt**
Varadelegert: **Bjarne Aasheim**

Vedtak: Godkjent

E) Som representanter i valgkomitéen for 1 år ble **Vivian Thomassen** og **Thore Kvalheim** foreslått

Vedtak: Godkjent

---

5. Godtgjørelser

A)

Godtgjørelse til styreåret 2022/2023		**Valgkomiteens innstilling 2023/2024**
Styreleder	kr. 78.650,	kr. 86.515, -
Nestleder	kr. 54.450, -	kr. 59.895, -
Styremedlem	kr. 45.375, -	kr. 47.912, -
Varamedlem	kr. 24.805, -	kr. 27.285, -
Møtehonorar	kr. 1000, -	kr. 1100, -

Motforslag: økning på 5% opp fra godtgjørelsen til styreåtet 2022/2023
Skriftlig avstemming: 44 støtter valgkomiteens forslag, 20 støtter motforslag, 1 blank
Vedtak: Valgkomiteens innstilling godkjent

B)

Varmestyret 2022/2023		**Varmestyret 2023/2024**
Åmund Elvatun	kr. 18.183, -	INGEN ENDRING
Evelynn Kristensen	kr. 18.183, -	INGEN ENDRING
Møtehonorar	kr. 900, -	kr. 1000, -

Motforslag: økning på 5% opp fra godtgjørelsen til styreåtet 2022/2023
Skriftlig avstemming: 44 støtter valgkomiteens forslag, 20 støtter motforslag, 1 blank
Vedtak: Valgkomiteens innstilling godkjent

C)

Honorar til valgkomiteen 2022 /2023		**Honorar til valgkomiteen 2023 /2024**
	Kr. 7.970, -	Kr. 8,767, -
Møtehonorar	Kr. 1000,-	Kr. 1100,-

Motforslag: økning på 5% opp fra godtgjørelsen til styreåtet 2022/2023
Skriftlig avstemming: 44 støtter valgkomiteens forslag, 20 støtter motforslag, 1 blank
Vedtak: Valgkomiteens innstilling godkjent

Totalt honorar utgjør 787 336, -

Møtet ble hevet kl.: 20:15

Protokollen signeres av

Møteleder	Referent
Helge Minge /s/	Grete Kalve /s/
Protokollvitne	Protokollvitne
Helen Vetås /s/	Line Berntsen /s/

Informasjon fra

Kommunen

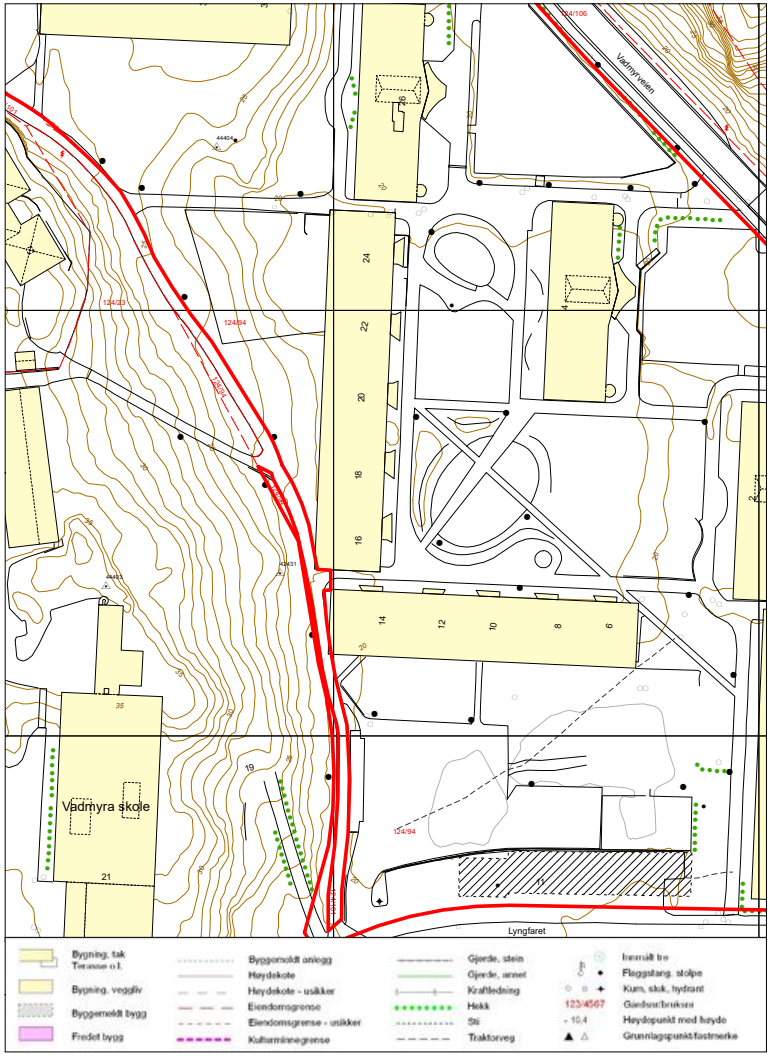
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 29.08.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 124/94/0/0
Adresse: Vadmyrveien 18 m.fl.

N



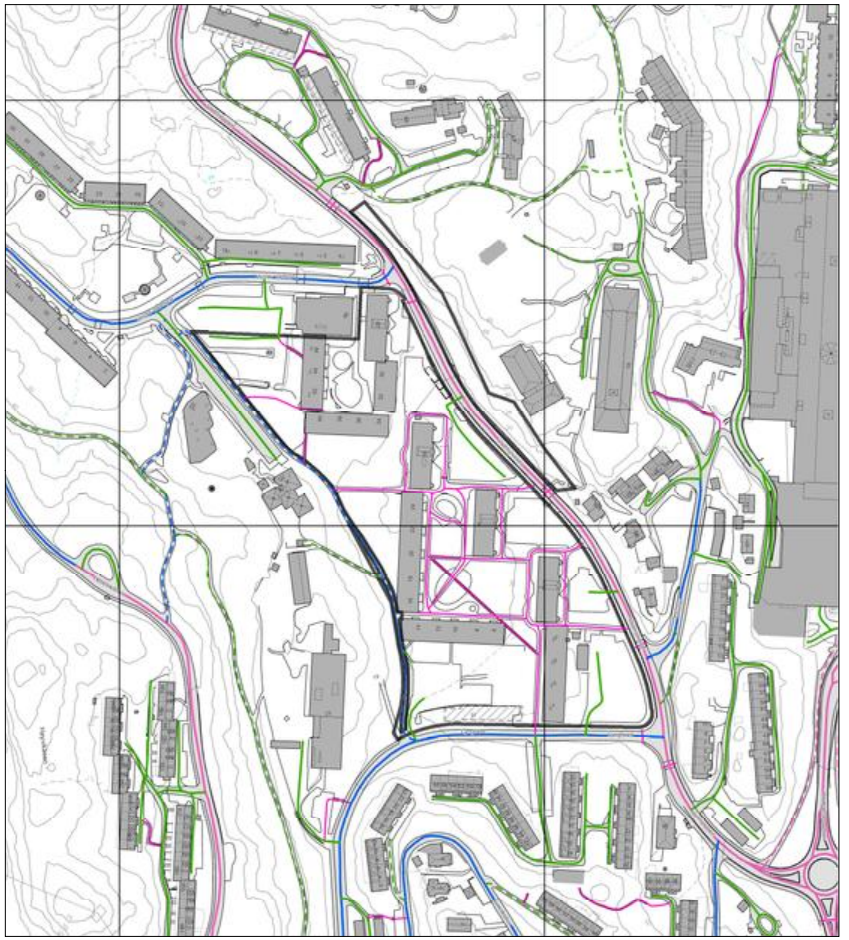
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 28.08.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 124/94/0/0
Adresse: Vadmyrveien 18, 5172 LODDEFJORD

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/94/0/0
Utlistet 29. august 2024

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260307045	Grunneiendom	0	Ja	43 398,3 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40310001	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, REVIDERT PLAN FOR LODDEFJORD FELT 2 OG 4	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.06.1967		91,3 %
63080000	35	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 98 MFL., LODDEFJORD, VESTRE VADMYRA 2D, LYNGFARET BARNEHAGER	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.06.2015	201301595	8,5 %
40310000	30	LAKSEVÅG. REGULERINGSPLAN FOR LODDEFJORDDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.08.1966		0,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63080000	2082 - Parkeringsplasser	6,9 %
63080000	3001 - Grønnstruktur	1,0 %
63080000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	0,4 %
63080000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,1 %
63080000	2012 - Gate med fortau	0,1 %
63080000	2010 - Veg	< 0,1 % (11,6 m²)
63080000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	< 0,1 % (11,2 m²)
63080000	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (1,7 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
40310011	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, BUSSLOMME VEI A KRYSS D		25.11.1969
40310003	31	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 124, HETLEVIK, BYGGEFELT 1A		28.12.1971
40310007	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, ENDRING BYGGEFELT B I TOMTEFELT 6		15.10.1968
3280012	31	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180, HETLEVIK, ENDRING	190410626	14.01.1986
40310012	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, BUSSLOMME VED BLOKK 4 FELT 2		07.04.1970
40310005	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, FELT 2, LODDEFJORDDALEN		27.12.1967
40310008	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, VADMYRA BORETTSLAG, BLOKK H4		18.06.1969
40310010	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, PLASSERING AV BUTIKK		17.02.1970
40310012	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, BUSSLOMME VED BLOKK 4 FELT 2		07.04.1970

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
70000000	34	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180 MFL., LODDEFJORDÅSEN	202220589	24,9 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	99,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	25,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	3,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
65680000	21	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LODDEFJORD	202220520	100,0 %
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	202220469	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40410000	30	LAKSEVÅG. GNR 124 LODDEFJORDDALEN, BYGGEFELT 5 OG 12, DEL AV TOMTEFELT 6	3	-
40410005	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, FELT 5-12, LODDEFJORD SØR	3	-
3280000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C	3	-
15900001	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 1 MFL., GNR 123 BNR 72 MFL. OG GNR 124 BNR 1 MFL., LODDEFJORD TORG SØR	3	200803270
15900000	30	LAKSEVÅG. GNR 122, 123 OG 124, LODDEFJORD SENTRALE DELER	3	199803545
3280010	31	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180, HETLEVIK, TILLEGGSAREAL FRA KOMMUNAL EIENDOM	3	190410091
3281000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
124/23	139816765	-	Enebolig	Bygning godkjent for riving/brenning	26.08.2021	202119455
124/180	301148940	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	19.03.2024	202227110

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 29. august 2024

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her:
https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

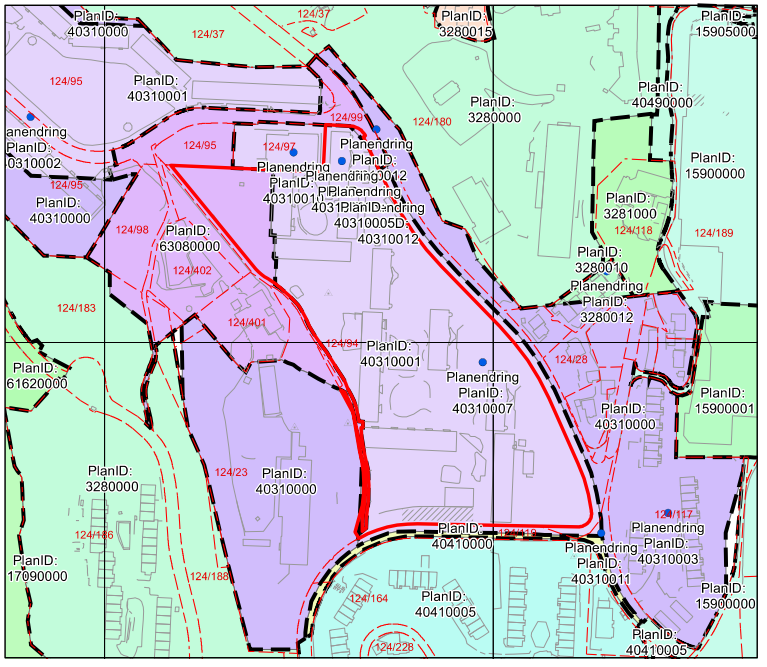
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/94/0/0
Dato: 29.08.2024 Adresse: Vadmyrveien 18 m.fl.

N

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

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

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

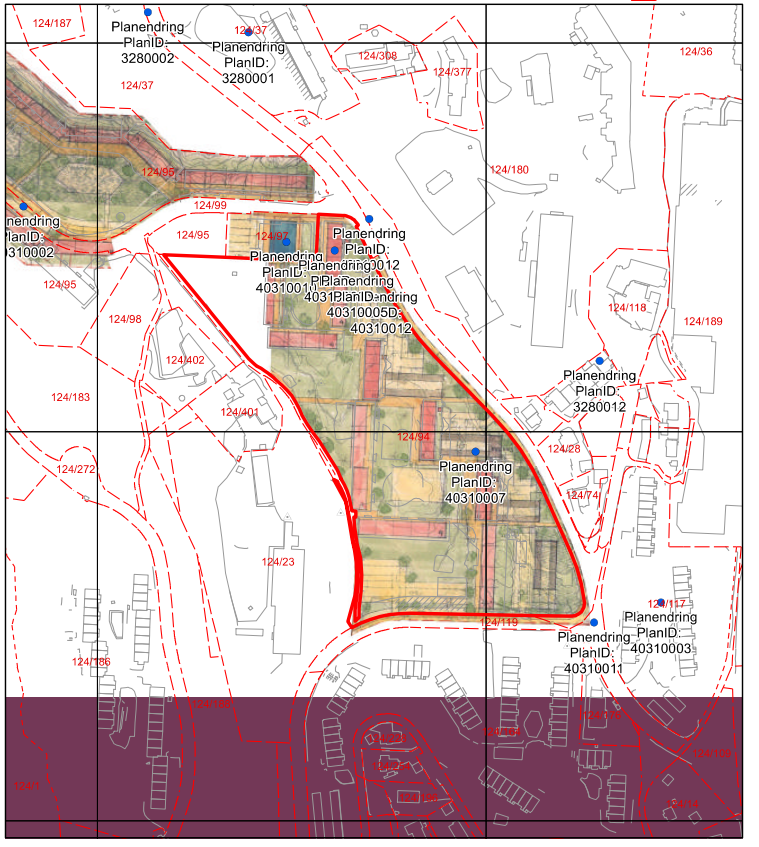
Reguleringsplan på grunnen

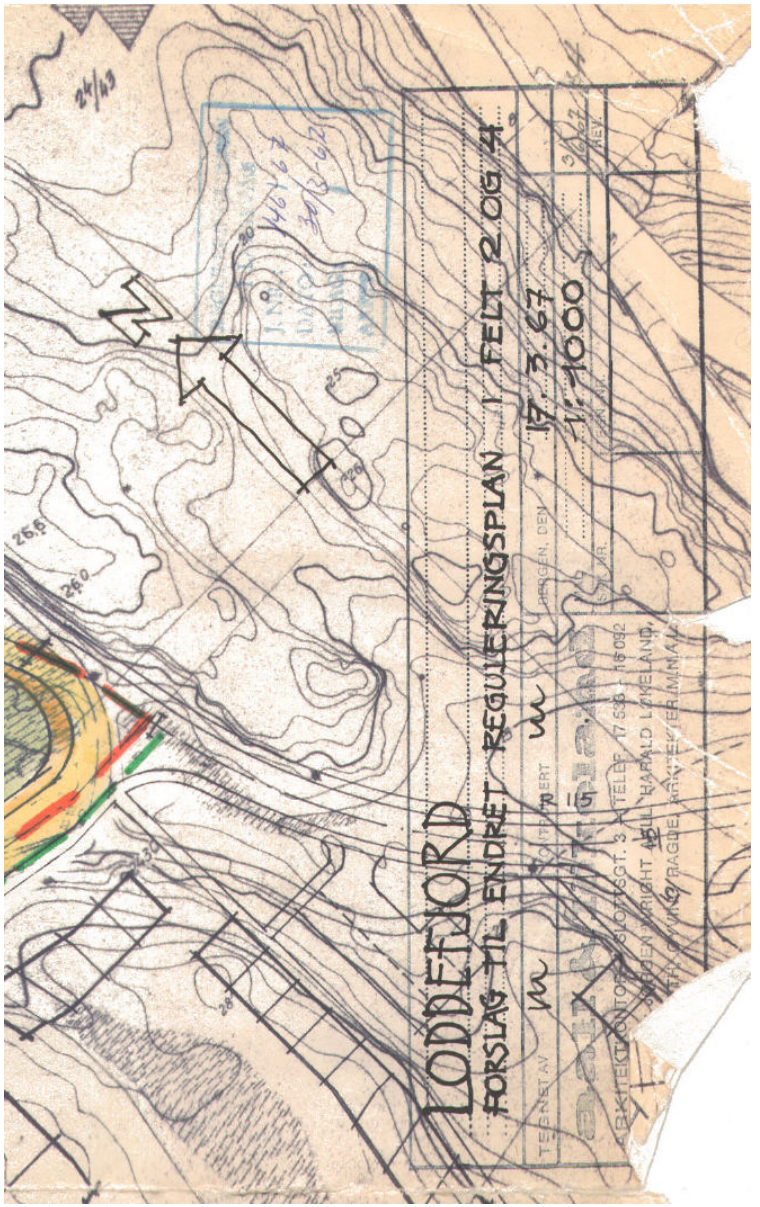
Arealplan-ID: 40310001
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/94/0/0
Dato: 29.08.2024 Adresse: Vadmyrveien 18 m.fl.

N

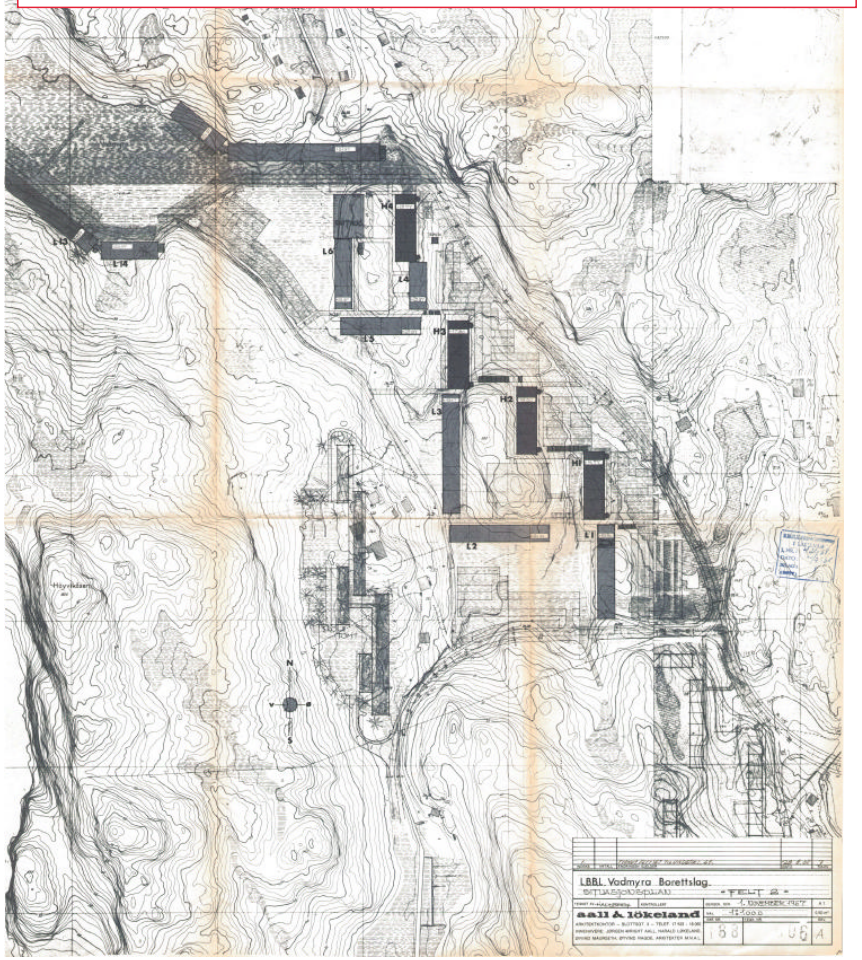
OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

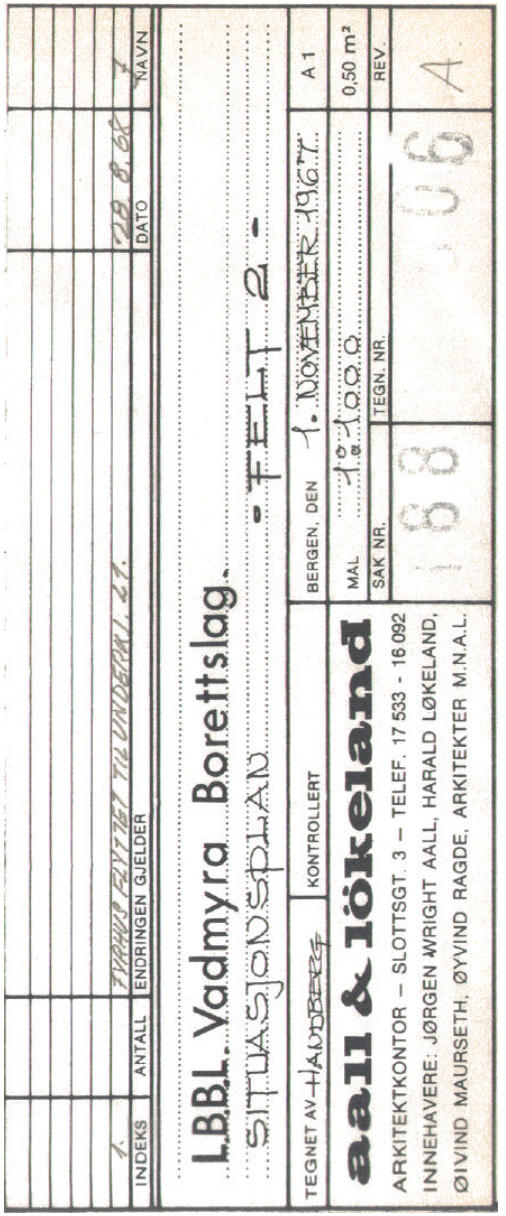
Eiendomsmarkering





Arealplan-ID:40310007
Navn:LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, ENDRING BYGGEFELT B I TOMTEFELT 6





BERGEN KOMMUNE

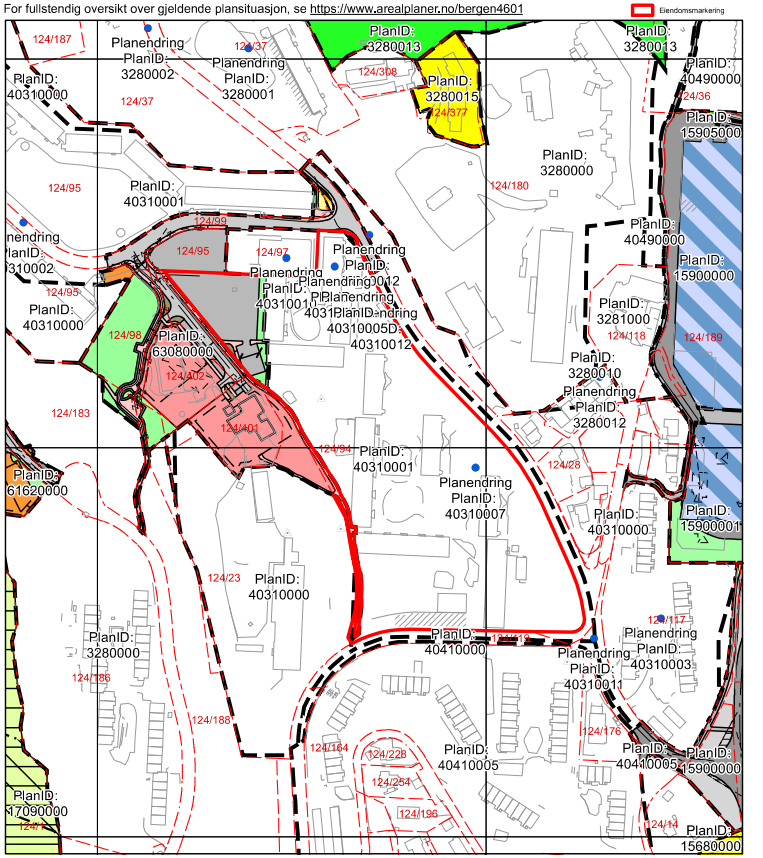
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/94/0/0
Dato: 29.08.2024 Adresse: Vadmyrveien 18 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje

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

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

- 510 - Høyspenningsanlegg
- 640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- FRIOMRÅDER
- Park
- Friluftsområde (på land)
- Naturvernområde (på land)
- Klimavernsone
- Forretning / Kontor

Arealformål PBL §12-5

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

- 1161 - Barnehage
- 1510 - Energianlegg
- 1520 - Fjernvarmeanlegg
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

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

- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3001 - Grønnstruktur
- 3040 - Friområde

BERGEN KOMMUNE

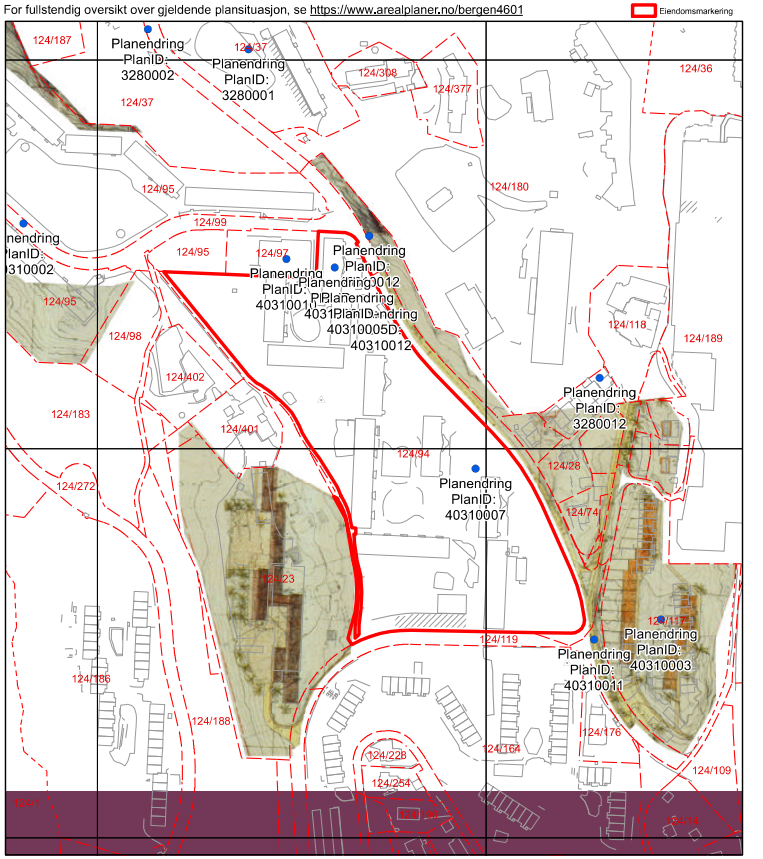
Reguleringsplan på grunnen

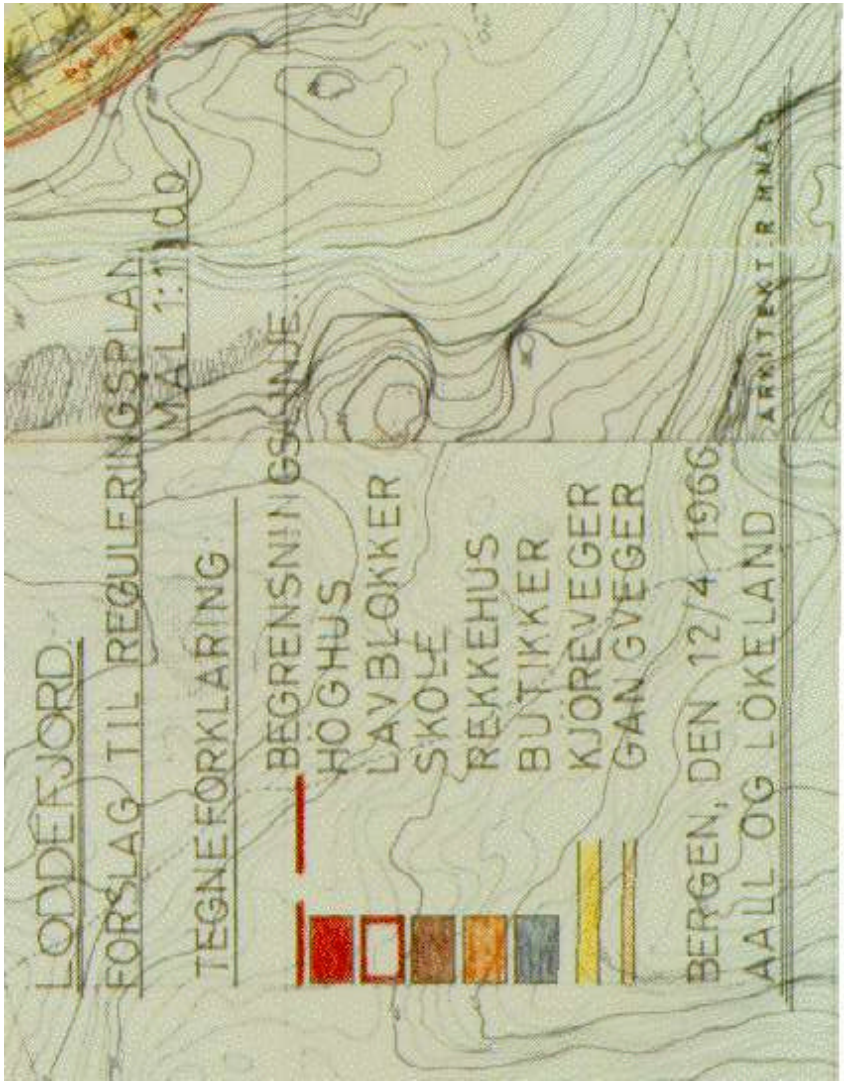
Arealplan-ID: 40310000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/94/0/0
Dato: 29.08.2024 Adresse: Vadmyrveien 18 m.fl.

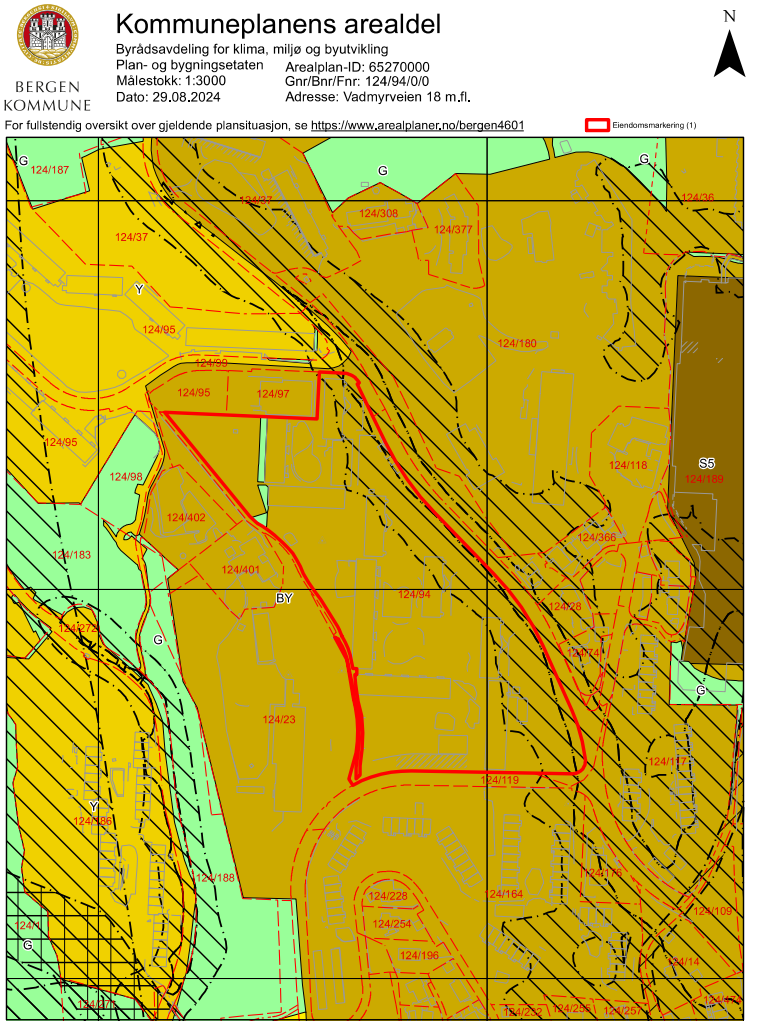
N

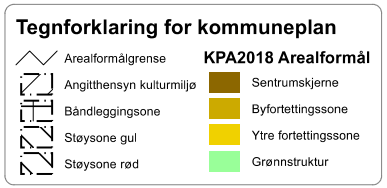
OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering




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


Kommuneplanens arealdel
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 29.08.2024
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 124/94/0/0
Adresse: Vadmyrveien 18 m.fl.
BERGEN KOMMUNE
N
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601
Eiendomsmarkering (1)
124/187
124/308
124/377
124/37
124/95
124/180
124/97
124/98
124/118
124/402
124/366
124/183
124/401
124/94
124/23
124/119
124/188
124/228
124/254
124/196
124/164
124/105
S5
BY


Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn kulturmiljø
Båndleggingsone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Sentrumskjerne
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Grønnstruktur

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.
Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.
Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 32-0144/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vadmyrveien 40 5172 LODDEFJORD

Betegnelse: Gnr 124, bnr 94 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no