

aktiv.

Vadmyrveien 28, 5172 LODDEFJORD

Innglasset balkong og gode solforhold. Varme, v.vann, TV og internett inkl. i felleskost. Sentralt. Ingen dok.avgift



Eiendomsmeglerfullmektig

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK.

TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 381 000,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 2 680 221,-
Felleskostn.: Kr 7 126,-
Selger: Gitte Sætre

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 74/84 kvm
Tomtstr.: 47122 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 124, bnr. 94
Andelsnr.: 496
Oppdragsnr.: 1505240373

Innglasset balkong og gode solforhold. Varme, v.vann, TV og internett inkl. i felleskost. Sentralt. Ingen dok.avgift

Aktiv eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Vadmyrveien 28! En velholdt 3-roms med sentral beliggenhet i Loddefjord.

Verdt å nevne:

Sentral beliggenhet med gangavstand til "alt"!

Innglasset balkong med gode sol- og utsiktsforhold

Sentralvarme og varmtvann inkl. i felleskostnader

TV og internett inkl. i felleskostnader

Ingen dokumentavgift

Oppgradert sikringsskap i 2022

Parkeringsmulighet og elbil-ladere i borettslaget

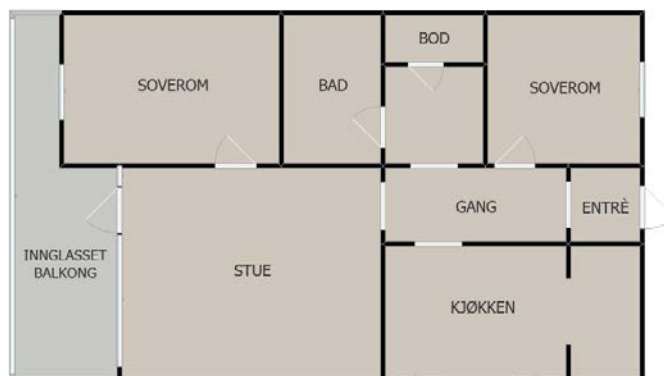
Gode bussforbindelser - busstopp rett utenfor blokken

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

6. etasje: Entré, gang, bad/vaskerom, to soverom, stue, kjøkken og bod.

Hjertelig velkommen til visning! Husk å mel

VADMYRVEIEN 28



Illustrasjon er ikke målbar og avvik kan forekomme

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	23
Egenerklæring	36
Nabolagsprofil	39
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 6 m²

BRA totalt: 84 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Ekstern bod(3,8m²).

6. etasje

BRA-i: 74 m² Entré(1,7m²), gang(6,7m²), bad/vaskerom(5,5m²), soverom(8,8m²), soverom(13,4m²), stue(20,5m²), kjøkken(10,7m²), bod(2,2m²).

BRA-b: 6 m²

Ikke målbare arealer

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

47122 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i Loddefjord i Bergen Vest, kun noen minutters gange fra Vestkanten kjøpesenter med det man måtte ønske av butikker og servicetilbud, samt Vannkanten med badeland og Iskanten. Extra Vadmyra ligger like ved leiligheten. Ca. 12 minutters kjøring til Bergen sentrum. Det er også kort vei til skoler, barnehager og treningssenter. Kort vei til bussforbindelser, og fra Loddefjord terminal har man bussforbindelser til store deler av regionen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Vadmyra skole (1-7 kl.) 0,7 km

Loddefjord skole (1-7 kl.) - 0.7 km

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) - 1.6 km

Sandgotna skole (8-10 kl.) 0.5 km

Olsvikåsen videregående skole 4.8 km

Laksevåg videregående skole 5.4 km

Barnehager

Kidsa Sandgotna (0-5 år) - 0.4 km

Vadmyra barnehage (0-5 år) - 0.4 km

Lyngfaret barnehage (1-5 år) - 0.5 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/ grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong.

Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong. Utvendig er veggene kledd med fasadeplater og beslag. Balkonger i betong.

Takkonstruksjoner: Flat takkonstruksjon trolig teknet med sanarfil eller lignende.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller: Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Våtrom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet.

Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet.

Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

6.etg: 80 m² BRA / 74 m² BRA-i

Kjeller: 4 m² BRA / 0 m² BRA-i

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:
6. etg: Entré(1,7m²), gang(6,7m²), bad/vaskerom(5,5m²), soverom(8,8m²),
soverom(13,4m²), stue(20,5m²), kjøkken(10,7m²), bod(2,2m²).

I tillegg er det en ekstern bod på 3,8m².

Standard

Innvendige overflater

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

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har tapet.

Tak: Malte flater.

Velkommen inn!

Gang |

Vi møtes av en lys entré. Videre kommer vi inn i en romslig gang. Pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. For ytterligere oppbevaring har leiligheten en innvendig bod og en ekstern bod i kjelleren.

Stue |

Vi beveger oss inn i en romslig stue målt til hele 20,5 m². Stuen er malt i en tidsriktig farge som komplimenteres av et flott laminatgulv (nytt i 2020). Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Her er det god plass til å møbelere med både sofakrok og spisestue.

Innglasset balkong |

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 6,3m². Her har man solen lenge! En perfekt helårs uteplass.

Kjøkken |

Romslig og tidløst kjøkken med rikelig plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Over benkeplaten er det benyttet stål oppvaskkum, ventilator og fliser for enkel rengjøring. Av integrerte hvitevarer er det induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ny platetopp og stekeovn i 2022.

Soverom |

To luftige soverom soverom målt til 13,4m² og 8,8m², med god plass til å innrede som man ønsker. Tidsriktige fargevalg komplimenteres av det naturlige lysinnslippet.

Bad |

Lyst og helfliset bad, utstyrt med vegghengt toalett, helstøpt servant, skap under servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulvet.

Andre opplysninger:

- Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør og kobberør til vannforsyningsrør.
- Varmtvannsberederen er felles for borettslaget.
- Sikringsskapet er montert i felles svalgang og inneholder automatsikringer.

Opplysninger fra selger:

- Laminatgulvene ble lagt cirka i 2020
- Platetoppen og stekeovnen ble skiftet i 2022
- Oppgradert til automatsikringer i 2022

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TV og Fibernett fra BergenFiber/Altibox er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Hver andelseier får 4 digitale parkeringskort, 2 til boenheten og 2 til gjester. Det er ingen fast parkering, men "første mann til mølla". Styret opplyser om at det "alltid" er plass til å parkere. Det er mulig å lade elbil via BKK sitt oppsett.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisnummer

8882033

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i

oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, radiator i stuen.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 736 062

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 797 037

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

TV/ internett, varme og varmtvann, vasking av heis og ganger (vaskes av byrå), gartner, vaktmester, honorar til styre, forretningsfører og kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 126

Andel Fellesgjeld

Kr 381 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.10.2024

Kommentar fellesgjeld

To lån i OBOS banken er refinansiert i Nordea. Borettslaget har en rentesikringsavtale som startet 30 juni 2020. Ved oppstart var omtrent 75% av lånet sikret med en effektivrente på 1,47%, og det sikrede beløpet vil økes hvert kvartal ettersom totalbeløpet på lånet går ned. Per 31.12.2023 er ca 81% av lånet sikret med en rentebytteavtale som gir borettslaget en effektivrente på 1.47% på den del av lånet. Resten av lånet er på flytende rente.

Ekstraordinær generalforsamling vedtok 02.10.24 en låneramme på kr 56 000 000 for å finansiere nytt flerbruksbygg og nytt låssystem.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr * NORDE3-67140526929

Type S

Restsaldo 204.039.941,-

Restløpetid 26 år 6 md.

Term per år 4

Type rente Flyt

Rente 5,40%

Andel fellesformue

Kr 34 803

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Vadmyra Borettslag

Organisasjonsnummer

950554479

Andelsnummer

496

Om borettslaget

Vadmyra Borettslag ligger sentralt til i Loddefjord, med tilgang til alle byfasiliteter som kjøpesenter, aktiviteter og gode kollektivtilbud. Borettslaget er med sine 551 leiligheter Bergens tredje og landets 13 største borettslag. Borettslaget består av seks lavblokker og fire høyblokker.

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer: NORDE3-67140526929

Restsaldo: xxxxxxxxxxxx

Restløptetid: 31 år

Term pr. år: 4

Type rente: Flyt

Rente: 5,36%

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Det er utlyst parallell avklaring av forkjøpsretten og avklaring skjer kort tid etter endt budrunde. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om salg er sendt borettslaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt, jf. borettslagsloven § 4-15. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Ifølge regnskap pr 31.12.23 hadde borettslaget følgende tall:

Årsresultat: 1 798 961,-

Vedtak ordinær generalforsamling 2024:

Borettslagets låsesystem byttes til lloq. Finansieres ved låneramme med inntil kr 6 000 000. Lånet gis prioritet foran fellesobligasjonen for borettsinnskuddene. Igangsettelse vil medføre en økning i fellesgjeld.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Må søkes om til styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

I høyblokkene er det forpliktelser ifht vask. Vaske på svalgangen + innglassing.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 124, bruksnummer 94 i Bergen kommune. Andelsnr. 496 i Vadmyra Borettslag med orgnr. 950554479

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/124/94:

03.01.1968 - Dokumentnr: 400011 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1968 - Dokumentnr: 402990 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1972 - Dokumentnr: 404626 - Bruksrett

FOR LAKSEVÅG FORBRUKSFORENING TIL TILFLUKTSROM

26.06.1980 - Dokumentnr: 15866 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:124 Bnr:98

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:124 Bnr:101

Bestemmelser om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

28.02.2019 - Dokumentnr: 249224 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

08.05.1968 - Dokumentnr: 402143 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:124 Bnr:1

31.12.1981 - Dokumentnr: 990126 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 124 BNR. 96, 103 OG 105

01.01.2020 - Dokumentnr: 1493751 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:124 Bnr:94

18.05.1993 - Dokumentnr: 10837 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:124 Bnr:95
Vederlagsfri tilknytning til overvanskum
Best. om vedl.h.
Kan ikke slt. uten samtykke fra Bergen kommune. A 516.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 18.02.1971 med følgende merknader:

1. Altandører må få påmontert håndtak utvendig
2. Innvendige kjellervegger og tak må puss-flikkes
3. Håndred må påpåsettes vegg i forgang til heismaskinrom i forbindelse med patentstigen
4. Utvedige dører inn til leiligheten må bli utført i henhold til pålegget fra bygningsrådet.
Det vises forøvrig til egen erklæring fra byggherren
5. Tilfluktsrommet må utføres i henhold til pålegget fra bygningsrådet. Dette gjelder også ventilasjonen i fredstid.
6. Grunnmur må pusses utvendig og ventiler innsettes.
7. Planering med opprydning rundt bygget må få et fall utfra bygget på minimum 1:50.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.02.1971.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Borettslaget har solidarisk vedlikeholdsplikt for private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

PlanID: 40310001

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, REVIDERT PLAN FOR LODDEFJORD FELT 2 OG 4

Dekningsgrad: 84,1%

PlanID: 63080000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 98 MFL., LODDEFJORD, VESTRE VADMYRA 2D, LYNGFARET BARNEHAGER

Dekningsgrad: 7,8%

PlanID: 40310000

Plannavn: LAKSEVÅG. REGULERINGSPLAN FOR LODDEFJORDDALEN

Dekningsgrad: 7,2%

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID: 70000000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180 MFL., LODDEFJORDÅSEN

Dekningsgrad: 18,4%

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Arealformål: Sentrumsformål

Dekningsgrad: 99,1%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

Hensynssonenavn: H220_3

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 27,5%

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonenavn: H210_3

Dekningsgrad: 6,8%

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID: 64090000

Plannavn: LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LODDEFJORD

Dekningsgrad: 100%

Hele eller delerav eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk overgrenseverdier gis av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. DeJe 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.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

2 290 000 (Prisantydning)

381 000 (Andel av fellesgjeld)

2 671 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 221 (Omkostninger totalt)

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 680 221 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 687 421 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 690 221 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 221

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Vederlag: 40 000%

Grunnpakke: 14 500,-
Oppgjørshonorar: 8 000,-
Markedspakke: 20 000,-
Tilrettelegging: 12 500,-
Visning/overtakelse per stk: 2 500,-

Oppdragsansvarlig

Lars Waage
Eiendomsmeglerfullmektig
lars.waage@aktiv.no
Tlf: 926 93 119

Ansvarlig megler

June Bergesen
Eiendomsmegler MNEF | Backoffice
june.helen.bergesen@aktiv.no
Tlf: 932 21 155

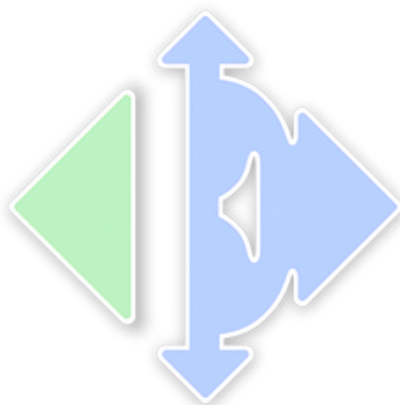
Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12
5184 OLSVIK
Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

17.10.2024

Vedlegg

Leilighet
Vadmyrveien 28
5172 Loddefjord



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 06/10/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:124, Bnr: 94
Hjemmelshaver:	Arild Thornquist Brakstad
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	496
Byggeår:	1971
Tomt:	47 121,5 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Bjørn Reidar Brakstad
Befaringsdato:	03.10.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/ grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong. Utvendig er veggene kledd med fasadeplater og beslag. Balkonger i betong. Vinduer med isolerglass i malte trekarmmer. Flat takkonstruksjon trolig tekktet med sanarfil eller lignende. Taket er ikke besiktiget. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Åmund Elvatun

Kontaktperson: Åmund Elvatun

Beliggenhet:

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

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 950 554 479

Navn/foretaksnavn: Vadmyra Borettslag

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 29.03.1967

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 6,3m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 3,8m².

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

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

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør og kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

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

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har tapet.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra rekvirent:

- Laminatgulvene ble lagt cirka i 2020.
- Platetoppen og stekeovnen ble skiftet i 2022.
- Oppgradert til automatsikringer i 2022.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
6. Etasje	74	0	6	0	72	8
Kjellerbod	0	4	0	0	0	4
SUM BYGNING	74	4	6	0	72	12
SUM BRA	84					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré(1,7m²), gang(6,7m²), bad/vaskerom(5,5m²), soverom(8,8m²), soverom(13,4m²), stue(20,5m²), kjøkken(10,7m²), bod(2,2m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(3,8m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Representant for hjemmelshaver.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, bygmester og BMTF sertifisert takstmann

06/10/2024



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Det er ikke målt/kontrollert fall mot sluk, badet har ikke gulvmontert sluk og systemet går i lukket anlegg.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

- Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Avløpsvann ledes i lukket system. Avløpsrørene er i plast.

Hulltaking:

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

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett overskap har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen og pvckarmen.

Vinduene er fra 1998 og 1999, på ett av soverommene er vinduet fra 2009.

Vinduene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 1999.

Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 6,3m².

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

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør, på kjøkkenet er det benyttet kobberør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut.

Merknader:**TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.

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

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

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

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

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

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

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

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

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505240373	
Selger 1 navn	
Gitte Sætre	
Gateadresse	
Vadmyrveien 28	
Poststed	Postnr
LODDEFJORD	5172
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Arild Brakstad
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	gitte sætre
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1505240373

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det har vært en takstperson og sett gjennom leiligheten.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gitte Sætre	791008ea23667ca4d27434 8b2737a0c8ba486a63	16.10.2024 18:57:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240373

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

Nabolagsprofil

Vadmyrveien 28 - Nabolaget Vadmyra - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Vestre Vadmyra Linje 3, 3E	1 min 0.1 km
Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 9.9 km
Bergen Flesland	17 min

Skoler

Vadmyra skole (1-7 kl.) 250 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 182 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 487 elever, 35 klasser	22 min 1.6 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 400 elever, 36 klasser	7 min 0.5 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	10 min 4.8 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	10 min 5.7 km

Ladepunkt for el-bil

Vadmyra og Vestre Hurtigladere	2 min
Vestkanten Storsenter P3	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

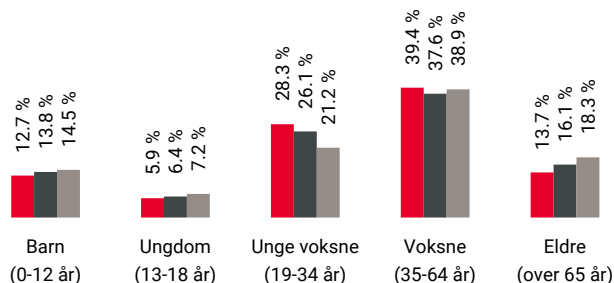
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kidsa Sandgotna (1-5 år) 66 barn	3 min 0.2 km
Vadmyra barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min 0.2 km
Lyngfaret barnehage (1-5 år) 56 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Coop Extra Vadmyra Post i butikk, PostNord	1 min 0.1 km
Joker Vestkanten Søndagsåpent	12 min 0.9 km



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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



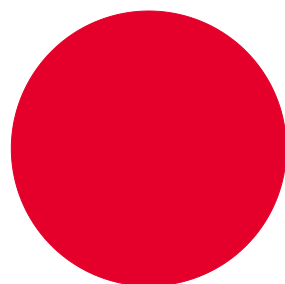
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

	Loddefjord skole Aktivitetshall, ballspill	6 min	0.4 km
	Sandgotna skole Aktivitetshall, fotball	7 min	0.5 km
	SATS Vestkanten	15 min	
	MOVA Bjørge	6 min	

Boligmasse



100% blokk

«Kort vei til sentrum, bra kollektiv tilbud»

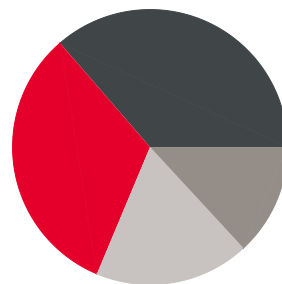
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Vestkanten Storsenter	15 min
	Vitusapotek Vestkanten	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
36% 6-12 år
13% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



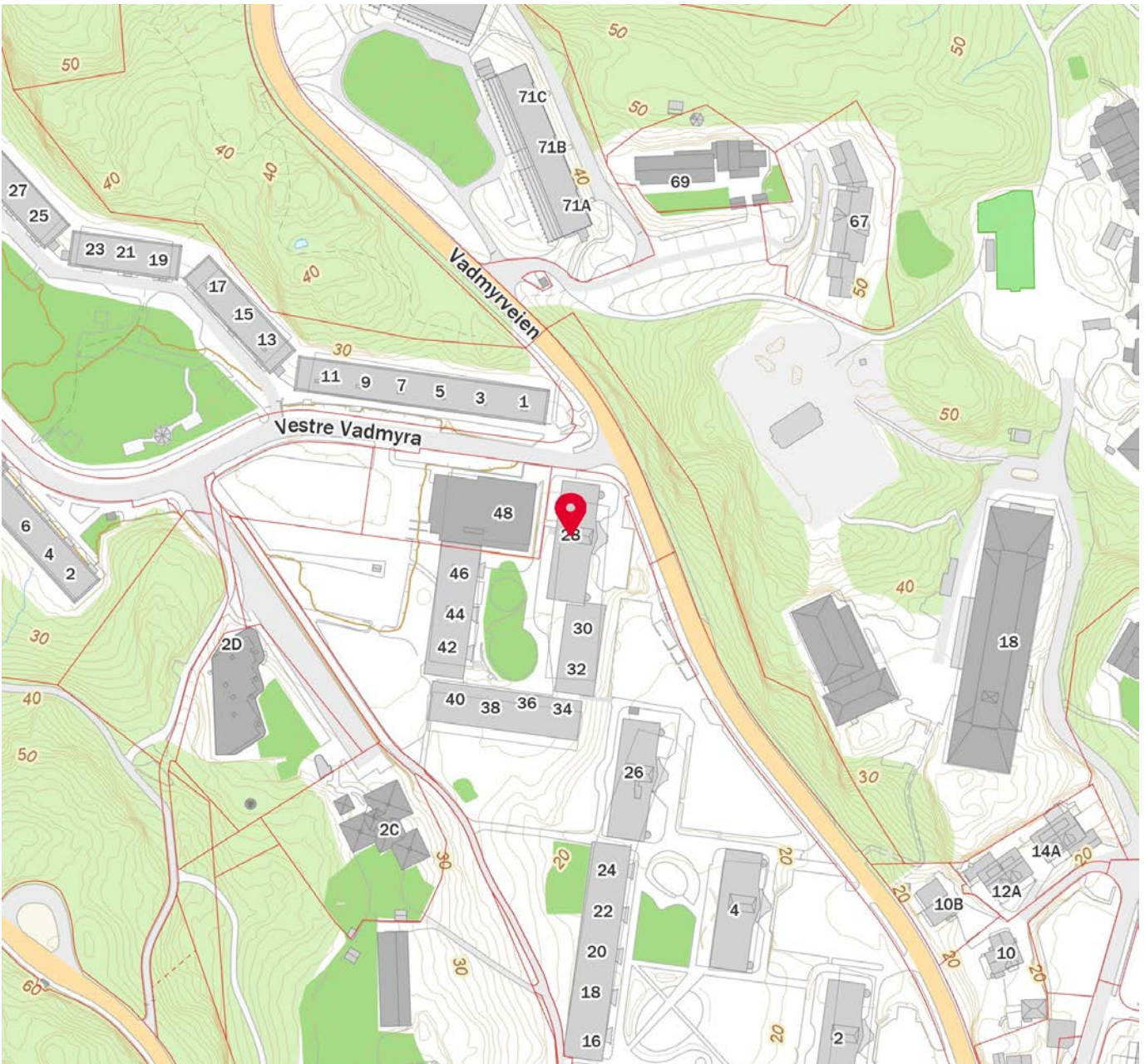
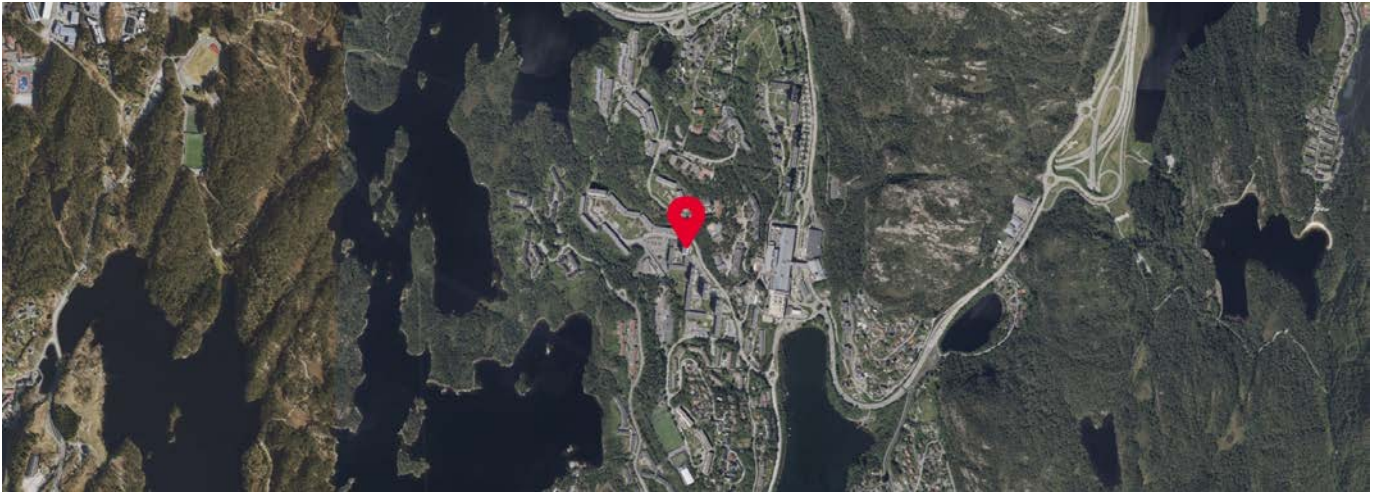
0%

54%

Vadmyra
 Bergen
 Norge

Sivilstand

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





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 karmen.

- (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 rens 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 insekter 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting 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 tvangsfullbyrdslovens 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

(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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

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 kjørerregler 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 musikkanslegg 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, vestibuler eller på svalgangene.

Tilkoblede fryserer 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 tillatt å presse boss ned.

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 naboileilighetene.

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

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

De som har sluk på altanen, må sørge for at denne til enhver tid er åpen.

Spyling på altanen er forbudt.

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

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.

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 august 2022.



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 Sjøstad 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](https://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 organisasjonsnummer 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 godkjenning 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.

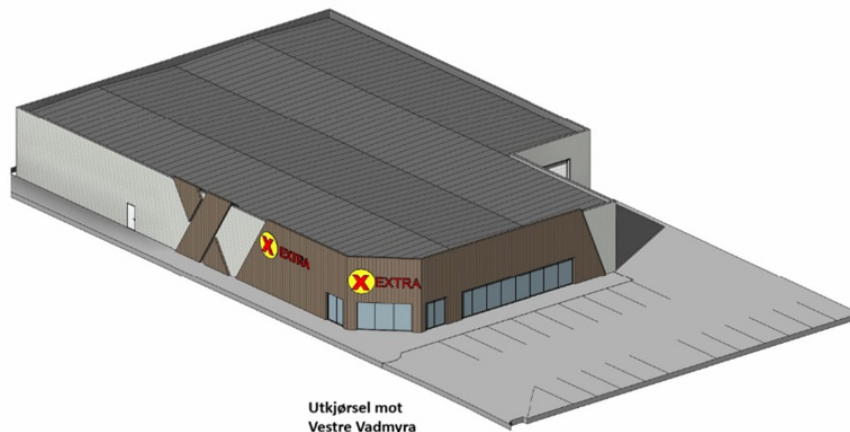
Hva skjer rundt oss?

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 budsjettet.

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/ertilsyn 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 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 renoverert 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-/dieslbiler 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 nrområdet (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 energireducerende 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 pandemiltak.

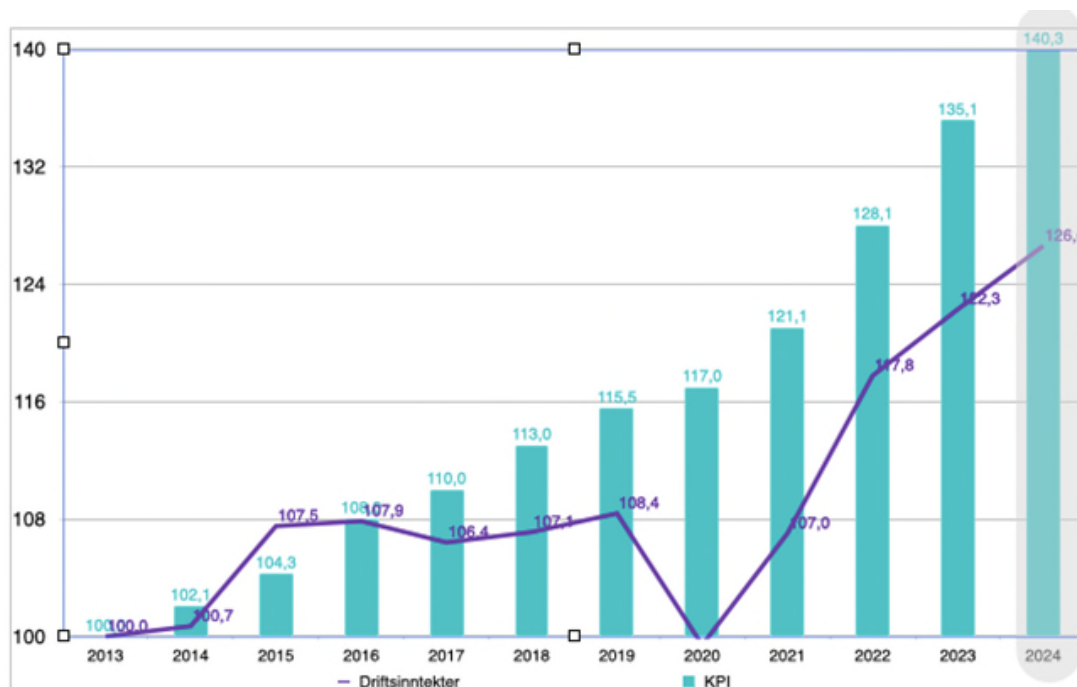
Selv om vi har gunstige betingelser for låneporteføljen, er utfordringen at konsumprisindeksen stiger mye mer enn forventet.

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: Evelyann 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.

Evelyann 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 branttilløp 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 slukkeutstyr 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

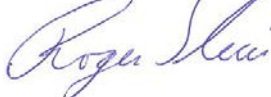
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 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
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 INNETEKTER**

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 tilfredsstillende 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
Algroy 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

Tjensteleilighet 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 rente 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 flytende 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 jul.

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/ordensregler/>

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 fordelene 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 paragrafen: "Andelseier må søke om å skifte låsesystem på ytterdør til leiligheten."

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

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: Mohammad 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 Mohammad 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 ELVATUNAdresse: 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 AASTVEDTAdresse: Vadmyrveien 6Navn: ARNOLD KLOKSETHAdresse: Vadmyrveien 20**C. Som varamedlemmer foreslås:**1. Navn: ANDERS SOLBERGAdresse: Vadmyrveien 42. Navn: BJARNE AASHEIMAdresse: Vadmyrveien 26**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**Navn: TRINE AASTVEDTAdresse: Vadmyrveien 6Navn: BRITT HANSENAdresse: Vadmyrveien 4**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**Navn: BJARNE AASHEIMAdresse: Vadmyrveien 26**E. Som valgkomité foreslås:**Navn: VIVIAN THOMASSENAdresse: Lyngfaret 5Navn: THORE KVALHEIMAdresse: 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: oeef@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: Nytt 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 paragrafen: "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: Mohammad 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 Mohammad 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 styreåret 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 styreåret 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 styreåret 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
Helge Minge /s/

Referent
Grete Kalve /s/

Protokollvitne
Helen Vetås /s/

Protokollvitne
Line Berntsen /s/



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/94/0/0
Utlistet 13. juni 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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260307045	Grunneiendom	0	Ja	43 398,3 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40310001	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, REVIDERT PLAN FOR LODDEFJORD FELT 2 OG 4	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.06.1967		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 m ²)
63080000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	< 0,1 % (11,2 m ²)
63080000	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (1,7 m ²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

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

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	Beskrivelse	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	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	25,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	3,8 %

Temakart 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
32800010	31	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180, HETLEVIK, TILLEGGSAREAL FRA KOMMUNAL EIENDOM	3	190410091
32810000	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 annekst til bolig	Igangsettingsstillatelse	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 13. juni 2024



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

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

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

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

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

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 13.06.2024

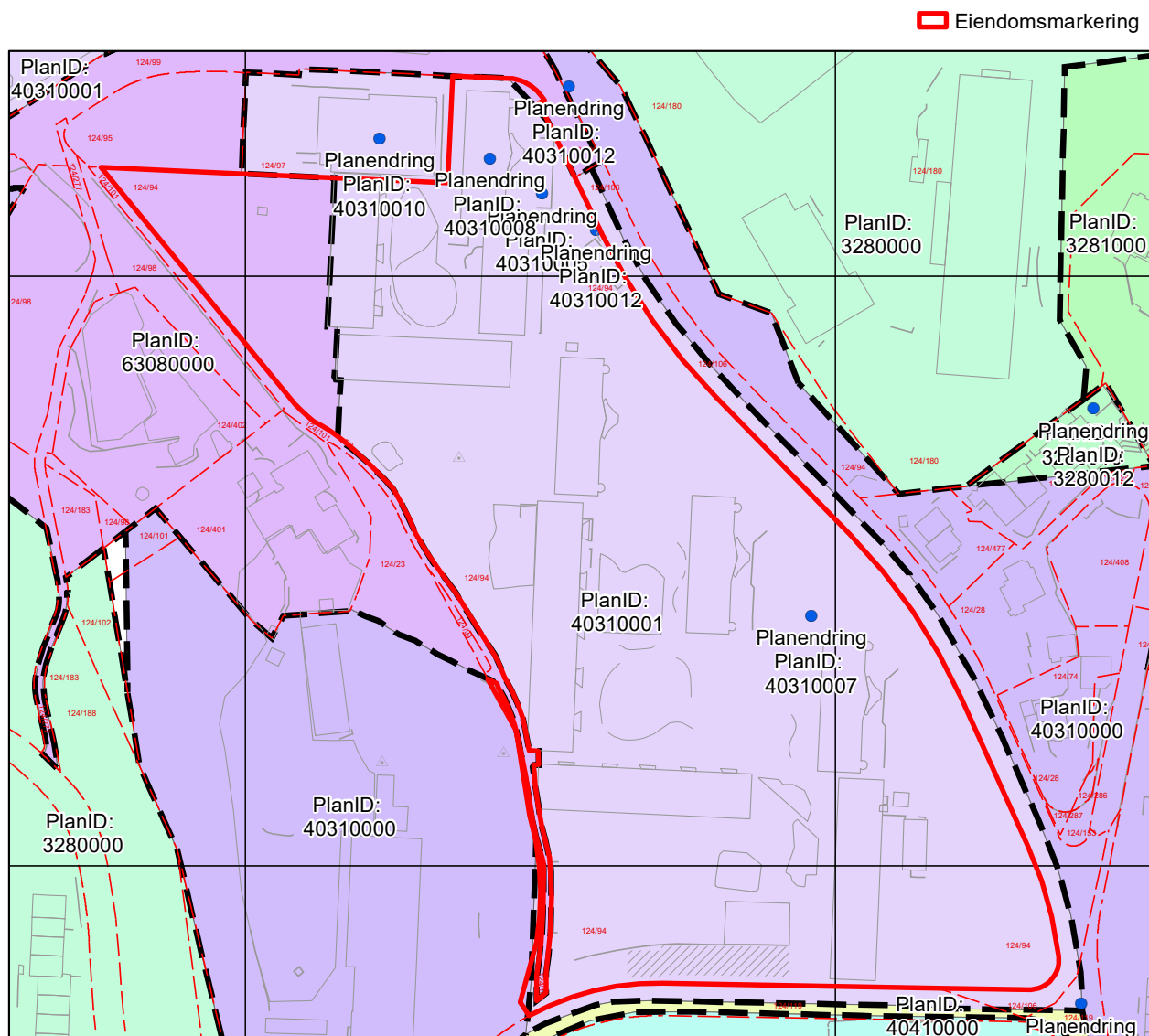
Gnr/Bnr/Fnr: 124/94/0/0

Adresse: Vadmyrveien 28 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:








40310000, 40310001, 63080000



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring


Juridisklinje

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

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense


Hensynssoner PBL §12-6

-  Sikringsone

Plangrense




-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5



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

-  1161 - Barnehage
-  1550 - Renovasjonsanlegg
-  1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

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

-  2010 - Veg
-  2011 - Kjørveg
-  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



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 40310001

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 13.06.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 124/94/0/0

Adresse: Vadmyrveien 28 m.fl.

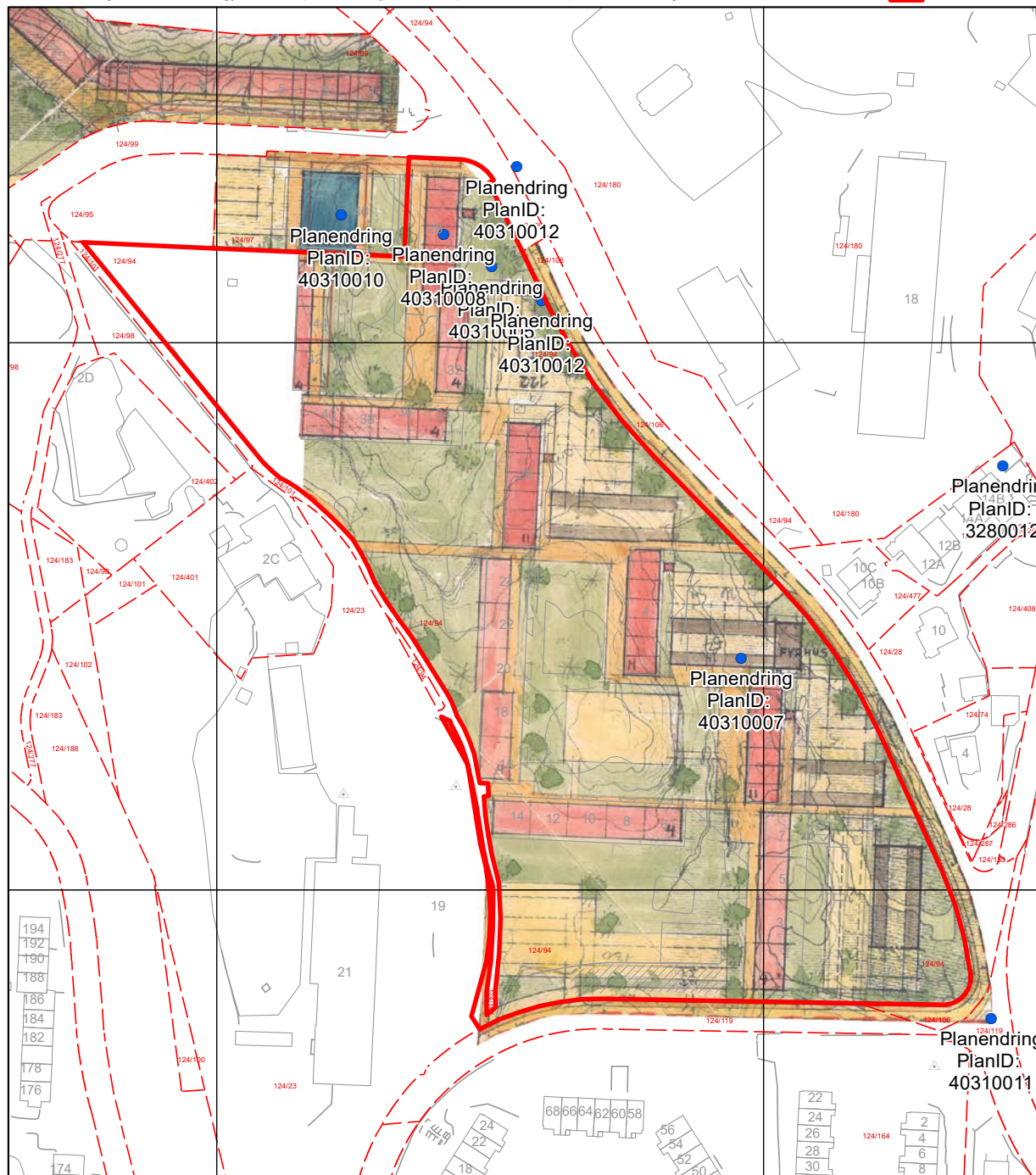


BERGEN
KOMMUNE

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

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

Eiendomsmarkering








BERGEN
KOMMUNE

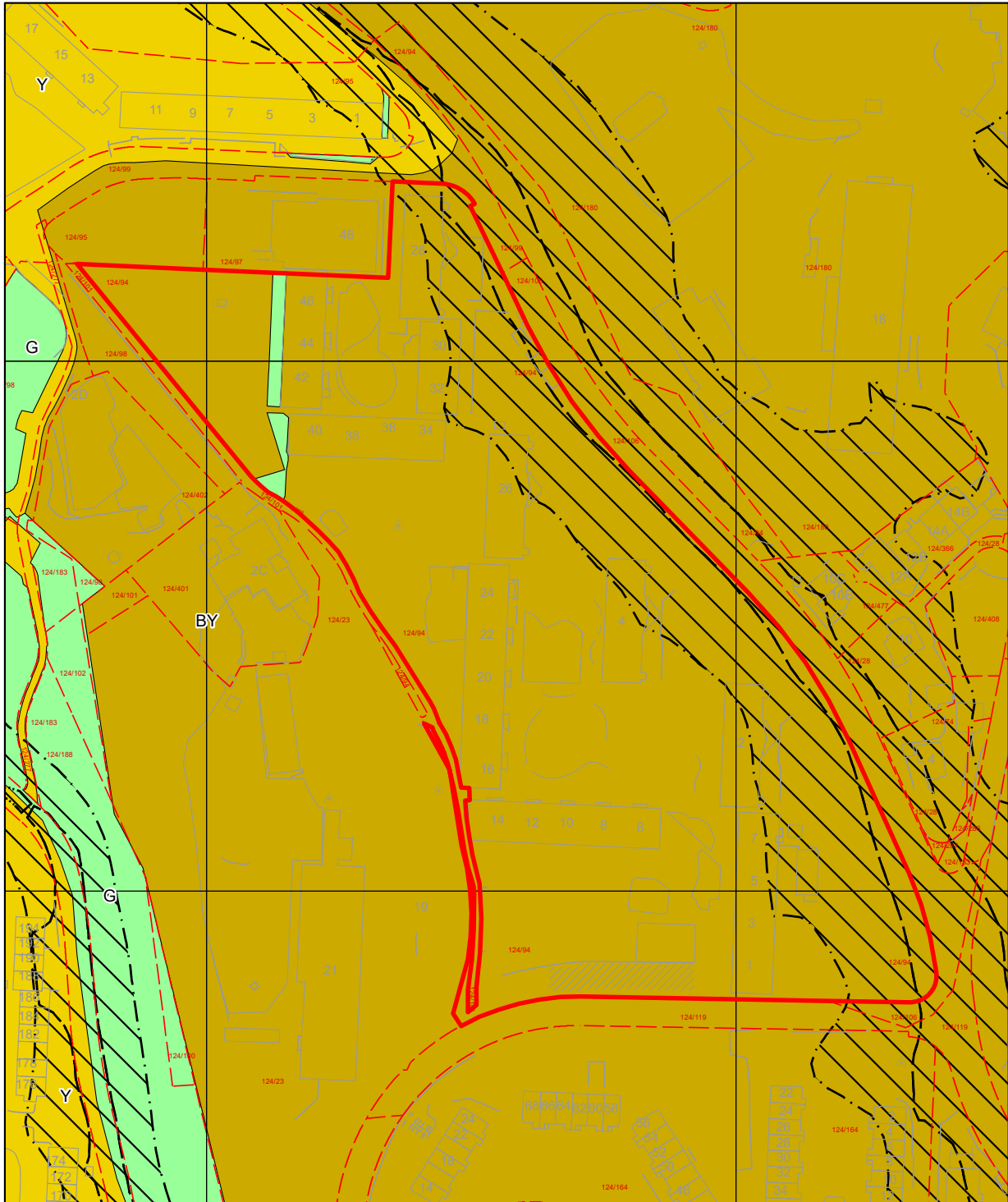
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/94/0/0
Dato: 13.06.2024 Adresse: Vadmyrveien 28 m.fl.









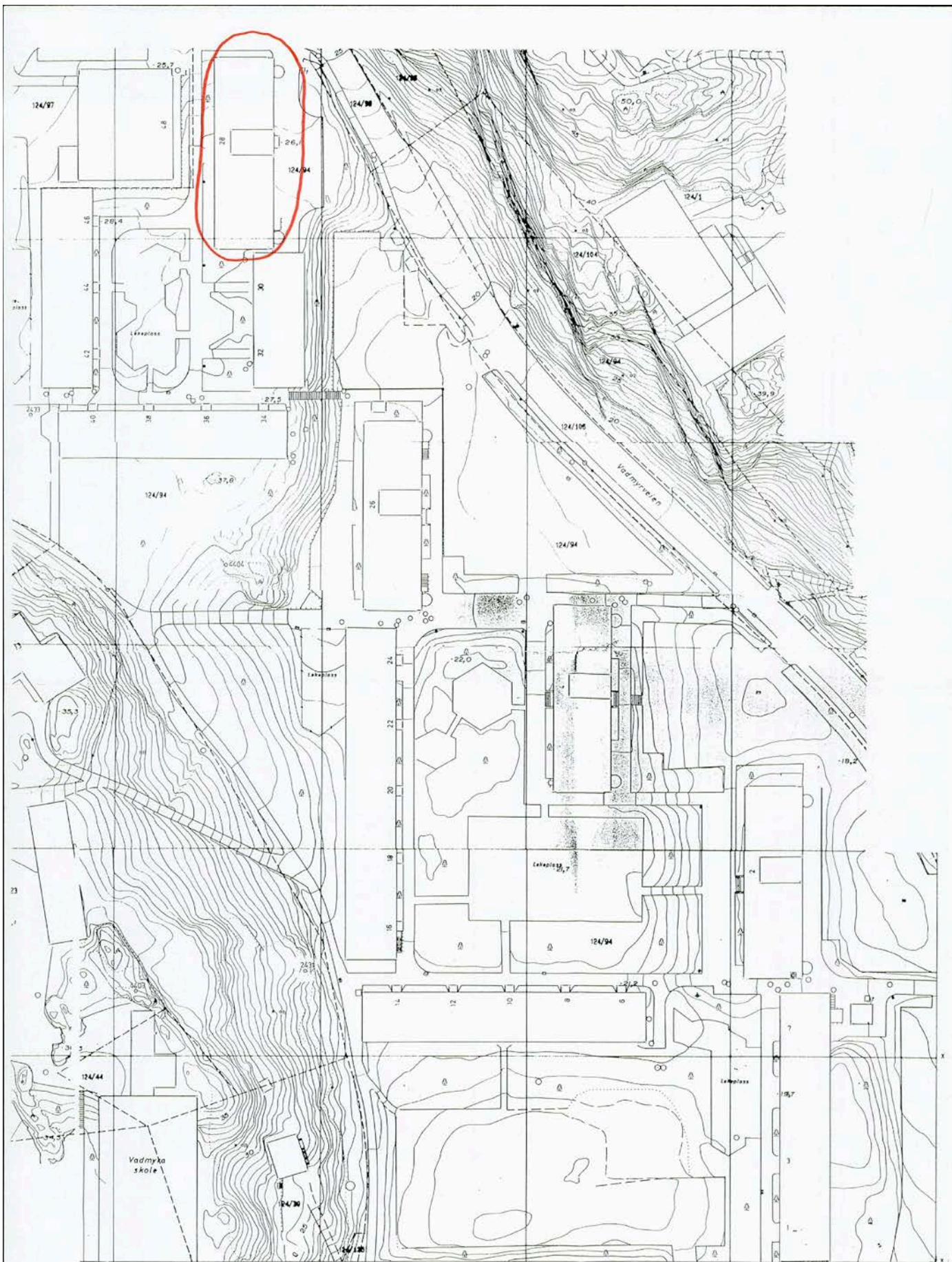
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.areasplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Støysone gul	 Byfortettingssone
	Støysone rød	 Ytre fortettingssone
		 Grønnstruktur



F 35-4

Gårdsnumrene på kartet
gjelder fra 01.01.1992

BERGEN KOMMUNE

F 35-2

M 1:500 FKV 05M

3835

BYGNINGSSJEFEN

i Laksevåg

374/71

J.nr.

Innkommekt:

AH/BÖ

Vadmyra Borettslag,
v/ Laksevåg Boligbyggelag,
Kringstjåveien 35,
5031 LAKSEVÅG.

Ad. eiendommen gr.nr. 24, br.nr. 94, boligblokk H 4, Hetlevik.

Etter Deres anmodning har vi besiktiget ovennevnte nybygg med henblikk på midlertidig brukstillatelse. Under henvisning til bygningslovens § 99, punkt 2 og 3 er der intet til hinder for at ovennevnte nybygg kan tas i bruk.

De punkter som må påpekes er følgende:

1. Altandører må få påmontert håndtak utvendig.
2. Innvendige kjellervegger og tak må puss-flikkes.
3. Håndred må påsettes vegg i forgang til heisemaskinrom i forbindelse med patentstigen.
4. Utvendige dører inn til leiligheten må bli utført i henhold til pålegget fra bygningsrådet. Det vises forøvrig til egen erklæring fra byggherren.
5. Tilfluktsrommet må utføres i henhold til forskriften. Dette gjelder også ventilasjonen i fredstid.
6. Grunnmur må pusses utvendig og ventiler innsettes.
7. Planering med opprydning rundt bygget må utføres. Det nærmeste terreng utfor bygget må få et fall utfra bygget på minimum 1:50.

Det er en uttrykkelig forutsetning for brukstillatelsen at ansvarshavende sammen med arkitekten og byggherren snarest sørger for at det som er anført under punkt 4 og 5 blir utført.

Når det som her er anført er rettet på, må der gis beskjed til bygningsmyndighetene, slik at ferdigattest da kan utstedes.

Laksevåg, den 18. februar 1971.

for

BYGNINGSSJEFEN I LAKSEVÅG

etf. Jensen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vadmyrveien 28
5172 LODDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage

Telefon: 926 93 119
E-post: lars.waage@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre