



Vadmyrveien 2

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Kr 2 990 000,-	Andelsleilighet	43402.8 m ² (eiet)
OMKOSTNINGER	EIEFORM	
18 462,-	Borettslag	
TOTALPRIS	ANTALL SOVEROM	
3 439 000,-	3	
FELLESKOSTNADER	ETASJE	
7 423,- pr. mnd	1	
FELLESGJELD	BYGGEÅR	
Kr 430 538,-	1971	
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING	
74/85.4 kvm	G - Rød	

Din megler



Hamza Yousaf Choudhary

Eiendomsmegler | Partner

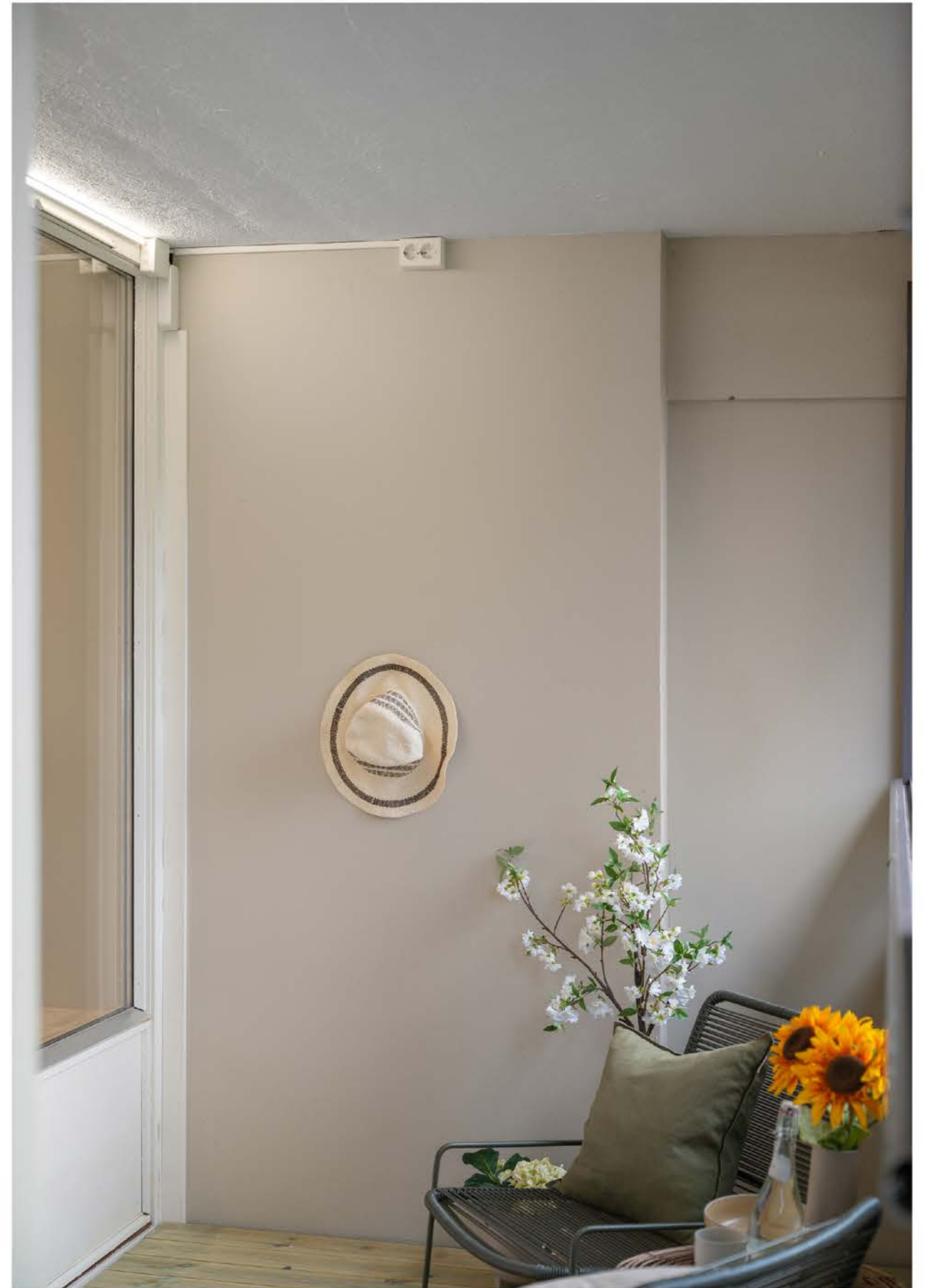
hamza.choudhary@emera.no
+47 941 12 222

Som eiendomsmegler er mitt mål å skille meg ut i markedet – ikke bare med pris, men med kvalitet og trygghet i prosessen. Jeg er en resultatdrevet toppsjiktmegler, rangert som Nr. 7 i omsetning på landsbasis i 2023.

Påkostet 4-roms som er oppusset i 2025. 9m² innglasset balkong. Sentralvarme/varmtvann inkl. Trappefritt og parkering

Emera eiendomsmegling v/ Hamza Choudhary har gleden av å presentere Vadmyrveien 2. Lekker 4-roms som har gjennomgått omfattende renovering i 2025, med svært moderne og påkostede kvaliteter. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i hjertet av Bergen Vest. Her bor du sentralt til i et barnevennlig område med kort vei til skole, fritidstilbud, kollektivtransport, Vestkanten og Bergen Sentrum. Her kan du flytte rett inn!

- Oppusset i 2025
- Fantastisk innglasset balkong på 9m²
- Heisadkomst - passende flere livsfaser
- Parkering på borettslagets tomt med tilgjengelige elbil-ladere
- Mye inkl. i felleskostnader, bla varmtvann, sentralvarme og tv/nett
- Ingen dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp
- 10 min gange til Vestkanten
- 12 min kjøring til sentrum
- 1 min gange til busstopp



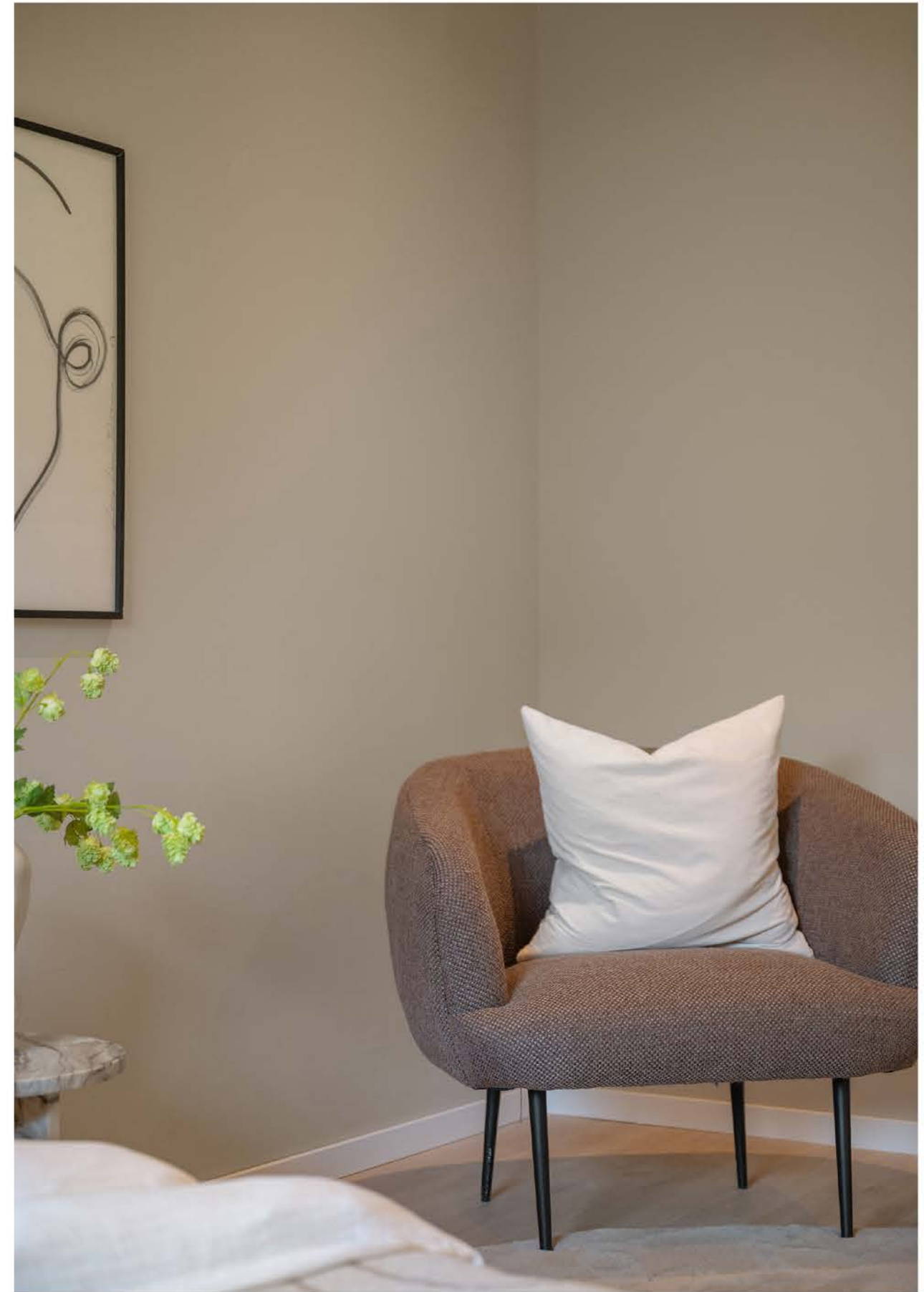
















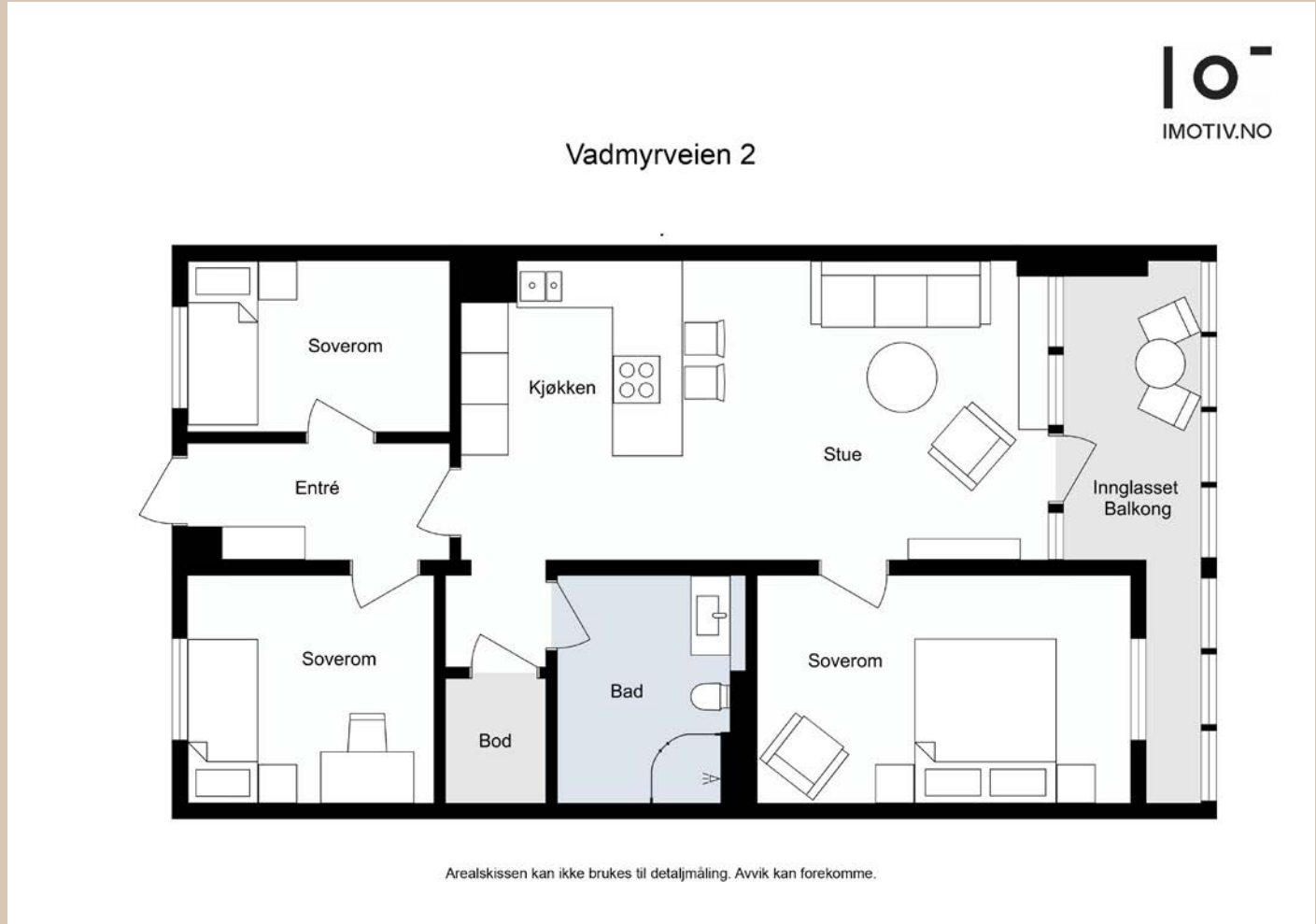




Plantegning



OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøpers beløp

2 990 000 (Prisantydning)

430 538 (Andel av fellesgjeld)

3 420 538 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900 (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

8 212 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

18 462 (Omkostninger totalt)

3 439 000 (Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 439 000

Felleskostnader

Felleskostnader kr 7 423,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer TV/ internett, sentralvarme og varmt vann, vasking av heis og ganger (vaskes av byrå), gartner, brøyting og salting, vaktmester, kommunale avgifter og eiendomsskatt, forretningsførsel, renter og avdrag på fellesgjeld, styrehonorar, drift og vedlikehold og fordeles

på følgende måte:

Renhold kr 108,-

Kabel-TV kr 410 (kr 449 fra 01.11.2025)

Felleskostnader kr 6 905,-

Fra 01.11.2025 vil felleskostnadene øke med kr 39,- pga økning i felleskostnadene. Utover dette opplyser styret om at det ikke er planlagt noe økning i felleskostnadene med unntak årlig indeksregulering rundt juli.

Fellesgjeld

Kr 430 538 pr. 09.09.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 231 940 625,-, fordelt på andelene:

Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Rentesats: 5,04%, flytende rente

Restsaldo: kr 200 440 625,-

Andel av saldo: kr 372 063,42,-

Innfrielsesdato: 30.03.2055

Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Rentesats: 0,00%

Restsaldo: kr 31 500 000,-

Andel av saldo: kr 58 474,96,-

Innfrielsesdato: 06.11.2067

Det gjøres oppmerksom på at når tidspunkt for avdragsfrihet på lån er utgått, vil månedlig felleskostnad økes. Lånet er avdragsfritt frem til ferdigstillelsen av flerbruksbygget, senest 28.11.27. Deretter forventes lånet refinansiert som et nedbetalingslån med 30 års avdragsprofil.

Borettslaget har inngått en rentesikringsavtale som per 31.12.24 dekket 80 % av gjelden. Når en ny lånefasilitet på 34 millioner kroner inkluderes, tilsvarer dette en sikringsgrad på ca. 69%. For de 80 % som er sikret, er NIBOR fastsatt til 0,82 %, pluss bankens risikomargin på

0,55 % (fra desember 2024). Med rentebytteavtalen betaler borettslaget NIBOR3M (4,70 % ved årsskiftet), men får tilbake differansen mellom 4,70 % og den avtalte sikrede renten på 0,82 %. Den effektive rentekostnaden for 80 % av gjelden blir dermed 1,39 %. Restsaldoen gjelder et opptrukket beløp på lånerammen på 40 millioner kroner.

Sikringsordning

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 – tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Bergen Fiber/Altibox er inkludert i felleskostnadene.

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 735 590(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 2 942 358(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Vadmyra – et populært og veletablert boligområde i Bergen vest. Her bor du sentralt, men

likevel tilbaketrukket i et rolig og barnevennlig nabolag med kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Dagligvarebutikken Coop Extra ligger kun få minutters gange unna, mens Vestkanten Storsenter – med et bredt utvalg av butikker, apotek, vinmonopol, restauranter, Vannkanten, Iskanten og treningssentre – nås på en kort spasertur.

For barnefamilier finnes det flere skoler og barnehager i nærområdet, blant annet Vadmyra skole, Sandgotna ungdomsskole og både Vadmyra og Lyngfaret barnehage. Idrettsanlegg, ballbinger og Vadmyra IL ligger også like i nærheten.

Kollektivtilbudet er svært godt, med bussholdeplasse bare noen minutters gange fra boligen hvor 3'er bussen går med hyppige avganger og Loddefjord terminal ved Vestkanten. Herfra har du hyppige avganger mot sentrum, Sotra, Askøy, Haukeland, Sandsli og Flesland. Til Bergen sentrum tar det ca. 10–14 minutter med bil eller buss.

Området byr i tillegg på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Du har gang- og sykkelveier langs Storavatnet, stier inn i Kanadaskogen, og kort vei til fjellturer på Lyderhorn – perfekte alternativer for både rolige spaserturer, joggeturer og sommerlige bad.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

- Lyngfaret barnehage (1 - 5 år), 5 min gange

- Kidsa Sandgotna (1-5 år), 6 min gange

- Vadmyra barnehage (0-5 år), 10 min gange

Skoler:

- Vadmyra skole (1-7 kl.), 5 min gange

- Loddefjord skole (1-7 kl.), 5 min gange

- Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) , 21 min gange

- Sandgotna skole (8-10 kl.), 4 min gange

- Olsvikåsen videregående skole, 9 min med bil

- Laksevåg videregående skole, 10min med bil

Parkering

Det er kun tillatt å parkere med parkeringskort. Hver leilighet får 2 faste parkeringskort og 2 gjesteparkeringskort.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 43402.8 m²

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at borettslaget eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte andel rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av borettslagets vedtekter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg, "ad. eiendommen grnr. 24, brnr. 105, (boligblokk H-1), Hetlevik", datert 30.01.1970. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at

boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med de opprinnelige godkjente tegningene. På de originale tegningene er det ene soverommet tegnet inn som kjøkken. Bruksendring fra soverom(hoveddel) til stue(hoveddel) er ikke søknadspliktig. På de originale tegningene er deler av den åpne stue- og kjøkkenløsningen tegnet inn som vaskerom. Bruksendring fra vaskerom (hoveddel) til stue/kjøkken (hoveddel) er ikke søknadspliktig.

Innhold

Leiligheten ligger i bygget 1. etasje og inneholder:

BRA-i (74m²): Entré, 3 soverom, stue/kjøkken, mellomgang, bod og bad.
BRA-b (9m²): Innglasset balkong

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller på hhv. 2,4m².

Dagens planløsning stemmer ikke overens med originale byggetegninger. Ene soverommet er på de opprinnelig tegnet inn som kjøkken. Videre er deler av den åpne stue/og kjøkkenløsningen tegnet inn som vaskerom på de originale byggetegningene. Tiltakene er ikke søknadspliktig. Videre er deler av badet opprinnelig tegnet inn som kott. Omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Se punkt ferdigattest for mer info.

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 2.4 m²

BRA - b: 9 m²

BRA totalt: 85.4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2.4 m² Bod i kjeller

1. etasje

BRA-i: 74 m² Entré, 3 soverom, stue/kjøkken,

mellomgang, bod og bad

BRA-b: 9 m² Innglasset balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor

boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses

om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har

gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for

eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis

som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- Kun integrerte hvitevarer på kjøkken.

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

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Thomas Frøyen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Lagt flis på flis, ny baderomsinnredning og nytt dusjkabinett. Arbeid utført av Svend v/Magne Mylkebust.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? - Koblet blandebatteri kjøkken,bad og dusj. samt avløp. Arbeid utført av GEFO.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner?

- Trukket om og nyttet alt elektrisk og nye sikringer i sikringskap. Arbeid utført av fag elektrikeren.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet?

- Det ble utført sanering i september.

Moderniseringer og påkostninger: 2025:

- Senket himlinger og gipset himling for å få på plass EL installasjoner og spotter
- Flyttet lettvegger innvendig
- Pusset opp og malt alle overflater
- Bygget om kjøkken (nytt kjøkken)
- Fliset badet på nytt, ny innredning bad
- Nytt laminat gulv i alle rom
- Nytt elektrisk
- Lagt terrassebord på balkong

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av

betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade. Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Bad på grunn av alder på underliggende membransjikt fra 2008/2009.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Varmesentral da anlegget er felles.

Øvrig informasjon

Adresse

Vadmyrveien 2, 5172 LODDEFJORD

Gnr. 124, bnr. 94, ideell andel 1/1 i Bergen kommune.Andelsnr. 188 i Vadmyra Borettslag med orgnr. 950554479

Selger

Filip Myklebust

Borettslag

Vadmyra Borettslag

Organisasjonsnummer: 950554479

Andelsnummer: 188

Borettslaget består av 549 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 8882033

Husdyr: Dyrehold skal søkes om til styret. 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

Forkjøpsrett: Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten vil bli lyst ut i forkant av annonsering.

Styregodkjennelse: I henhold til borettslagets vedtekter må kjøper godkjennes av styret som ny andelseier. Det er kjøpers ansvar at styregodkjenning blir gitt, men styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslagets regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Borettslagets husordensregler og vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Sentralvarme med radiator i stue.
- Varmekabler på bad

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er underliggende reguleringsplan Laksevåg. Gnr 124, Hetlevik, revidert plan for Loddefjord felt 2 og 4, datert 06.06.1967 (dekningsgrad 91,3%). I tillegg ligger eiendommen under to andre reguleringsplaner: Laksevåg. Gnr 124, Bnr 98 mfl., Loddefjord, Vestre Vadmyra 2D, Lyngfaret barnehager, datert 24.06.2015 (dekningsgrad 8,5%) og Laksevåg. Reguleringsplan for Loddefjorddalen, datert 12.08.1966 (dekningsgrad 0,2%).

Megler har prøvd å tyde reguleringsplanen Laksevåg. Gnr 124, Hetlevik, revidert plan for Loddefjord felt 2 og 4, men det kommer ikke frem hva området er regulert til. Eiendommen er i henhold til Kommuneplanens arealdel 2018 datert 19.06.2019, avsatt til byfortettingssone.

Reguleringsplaner under arbeid: Laksevåg. Gnr 124 Bnr 180 mfl., Loddefjordåsen, dekningsgrad 24.9%

Hensynssoner:

- Gul støysone - Veistøy, dekningsgrad 25%
- Rød støysone - Veistøy, dekningsgrad 3,8%

Planer i nærheten av eiendommen: PlanID 71740000. Kommuneplanensarealdel KPA2027, saksnr: 202417461 PlanID 64090000. Kommuneplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest. saksnr: 202220469

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen: Eiendom 124/95. Vestre Vadmyra 1-36, oppgradering fasader. Igangsettingstillatelse, saksnr: 202418748

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På borettslagets eiendom er det tinglyst 5 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver, men ingen av disse vil påvirke en kjøper direkte. Disse omhandler bestemmelse om bebyggelse, bestemmelse om gjerde, bruksrett, bestemmelse om vannledn. og bestemmelse om nettstasjon. I tillegg har borettslaget tinglyst en rettighet i annen eiendom, denne omhandler bestemmelse om vann/kloakkledn.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Diverse

Borettslaget har mottatt nabovarsel fra Borettslaget Vestre om at de skal starte prosessen med rehabilitering av fasade. De skal søke om fasadeendring og riving av

søppelrom og vindfang til byggene. Oppstart forventet høsten 2025 og vil vare til Q1 2028.

Borettslaget har mottatt nabovarsel for klargjøring av tomten til bygging av nytt Frida Fasmers sykehjem. Dette gjelder da omlegging av grøfter og overvannsledninger, samt nabovarsel om selve byggingen. Ut fra tilgjengelig informasjon virker det som at bygget skal være klart rundt begynnelsen av 2028.

Prosjektet for flerbruksbygg Vadmyra Borettslag ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling høsten 2024. Dette er estimert å være ferdig overlevert borettslaget tidligst desember 2025. Prosjektet går som planlagt, men Skanska ligger et par uker bak opprinnelig fremdriftsplan. Når bygget er ferdig overlevert og innredet, vil borettslaget arrangere en åpen dag for alle beboerne. Offisiell åpning av bygget er planlagt januar 2026.

I løpet av byggeperioden som skal pågå i 2025 vil det, som varslet, være perioder hvor det kan være lite parkeringsplasser. Etter endt byggeperiode ender borettslaget opp med 7 mindre plasser enn før. En del av de gamle plassene var ikke godkjent, og ville uansett blitt fjernet under oppgraderingen av Lyngfaretveien. Disse 7 plassene er planlagt opparbeidet ved effektivisering av det godkjente parkeringsarealet.

Det gjøres oppmerksom på at styret opplyser om at det er tatt opp lån på 40 millioner kroner (siste utbetalingen 8 500 000 var 06.10.25), lånerammen styret fikk var 56 millioner. Videre er opplyser de om at det ikke er planer om å ta opp lån på mer enn de 40 millionene som er tatt ut. Det tas likevel forbehold om at endringer kan forekomme.

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

Det er planlagt en del byggeaktivitet rundt borettslaget de neste årene. Lyngfaret-veien skal oppgraderes hele veien opp forbi fotballbanene hvor nytt fortau skal bygges langs borettslagets tomt. Dette prosjektet startet i 2023, men har stoppet opp da entreprenøren Vestafjell gikk konkurs midt i prosjektet. Kommunen jobber med å få tak i en ny entreprenør. En del av fortauet vil gå langs det planlagte nye bygget. Nytt fortau og sykkelvei er under prosjektering oppover Vadmyrveien langs borettslagets tomt. Styret er i dialogmøter med kommunen for å finne ut hvordan dette vil påvirke borettslaget. Pt. ser det ut til at kommunen ønsker å utvide sine egne grenser inn på borettslagets eiendom. Juridisk hjelp er leid inn for å ivareta borettslagets interesser.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra

vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å

prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lån Samme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved

boligbytte

God oversikt over hele økonomien din i Norges beste

mobilbank

Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglere vederlag

Fast provisjon: kr 50 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3.000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Kommunal info + info fra forretningsfører: kr 6.500

Rabatt: kr - 2 500

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 20 770,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 126 470,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsanvarlig

Hamza Yousaf Choudhary

Eiendomsmegler | Partner

hamza.choudhary@emera.no

Tlf: 941 12 222

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7,

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

29.10.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

VADMYRVEIEN 2

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03250027	
Selger 1 navn	
Filip Myklebust	
Gateadresse	
Vadmyrveien 2	
Poststed	Postnr
LODDEFJORD	5172
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: FM

Document reference: 03250027

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt flis på flis, ny baderomsinnredning og nytt dusjkabinett

Arbeid utført av

Svend >Magne Myklebust

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Koblet blandebatteri kjøkken,bad og dusj. samt avløp.

Arbeid utført av

GEFO

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

trukket om og nyttet alt elektrisk og nye sikringer i sikringskap.

Arbeid utført av

Fag elektrikeren

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 03250027

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligsjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det ble utført sanering i september.

Document reference: 03250027

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 03250027

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Filip Myklebust	246ce3e1450ad3e62dd8910c190c5307a33f6114	27.10.2025 07:24:16 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Document reference: 03250027

Vadmyrveien 2 5172 LODDEFJORD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1971
BRA: 85 m²
BRA-i: 74 m²
Rapportdato: 29.10.2025 (Gyldig til 29.10.2026)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37326>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

- Øvrig: Bad

Bygningsdeler med TG-IU

- Varmesentral

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

28.10.2025

Rapportdato

29.10.2025

Hjemmelshavere

Navn:

Filip Myklebust

Tilstede ved inspeksjon:

Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Thomas Frøyen

Telefon:

40099909

Firma:

Frøyen Takst AS

Epost:

thomas@froyentakst.no

Adresse:

Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke



Profilbilde

Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

EGNE PREMISSE:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:

Vadmyrveien 2, 5172 Loddefjord

Kommunenr:

4601

Gårdsnr:

124

Bruksnr:

94

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

188

Leilighetsnr:

Byggeår:

1971 - Kilde: Eiendomsverdi

Boligtype:

Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade. Vinduer med isolerglass.
Flat takkonstruksjon antatt tekkt med takbelegg.

OVERFLATER

Guiv: Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING

Sentralvarme med radiator i stue. Varmekabler på bad.

VENTILASJON

Sentralt mekanisk avtrekk.

Tiltak etter byggeår:

År

2025

Beskrivelse

Nytt el-anlegg, ny kjøkkeninnredning (flyttet) samt nye innvendige overflater. Bad ble oppgradert med ny flis på eksisterende flis.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Nei

2008/2009 Pusset opp bad i regi av borettslaget (Kilde: Eldre prospekt)

Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	83	74	0	9	0
Kjeller	2	0	2	0	0
Totalt m²	85	74	2	9	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	74	71	3	- Entré: 4,8 m² - Soverom 1: 7,0 m² - Soverom 2: 8,7 m² - Stue/kjøkken: 26,2 m² - Mellomgang: 1,5 m² - Bad: 5,5 m² - Soverom 3: 13,2 m² Takhøyde stue: 2,43m 4,1 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Bod: 2,1 m² (2,6 m² inkl.omsluttende vegger)
Kjeller	2	0	2		- Ekstern kjellerbod: 2,4 m²
Totalt m²	76	71	5		

Kommentar til arealberegning

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

Opplyst tilleggsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Annet
Innglasset altan på 9 m²	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nyere terrassebord.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/altandør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Entrédør med brannklasse EI30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder. Antatt fra 2000-tallet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrerte hvitevarer: - Induksjon platetopp - Steikeovn - Oppvaskmaskin - Kombiskap (kjøl/frys) Innredning er ny/ubrukt utover en test av oppvaskmaskin.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Gjelder innvendige og synlige deler av anlegg på befaringsdagen.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Ikke funnet visuelle avvik. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Antatt oppgradert samtidig med bad i 2008/2009. Dette er dog ikke dokumentert.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger TG-1	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt anlegg iflg eier.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1
Eier har foreløpig ikke mottatt dokumentasjon på utførelsen.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Noe nyere rør ble registrert. Ukjent alder.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme TG-1	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmesentral TG-IU	
Felles del av anlegg er ikke kontrollert.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Sentral anlegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Godt sug i avtrekksventiler.	

6.12 Øvrig: Bad

Beskrivelse	
Med bakgrunn i manglende sluk og rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet. Badet er bygget i regi av borettslaget (opplyst til 2008/2009 i eldre prospekt). Badet er bygget uten sluk i gulv, altså med lukket rørsystem for behandling av bruksvann fra dusjkabinett. Med hensyn til dette vil badets overflater ikke utsettes for dirkete vannpåkjenning og hulltaking vurderes derfor å ikke være nødvendig. Rommet har fuktsensor for lekkasjesikring under servantskap samt en oppkant ved dør. Da det ikke er sluk på badet vil kontroll av fall derfor ikke være aktuelt.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant - Dusjkabinett Mekanisk avtrekk samt tilluft under dør. Ikke funnet avvik på badet ved visuell kontroll. TG 2 pga alder på underliggende membransjikt fra 2008/2009.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fungerer med dagens bruk og tilstand. Videre bruk av dusjkabinett må følgelig følges da badet ikke har sluk i gulv.	

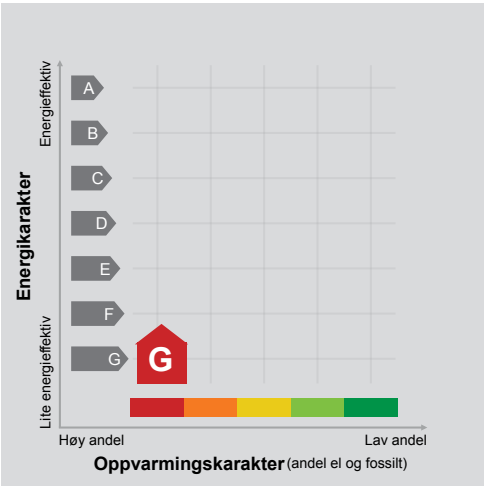
6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Varmtvannsbereder
- Våtrom



Adresse	Vadmyrveien 2
Postnummer	5172
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139727894
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energialtest-2025-168348
Dato	15.09.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

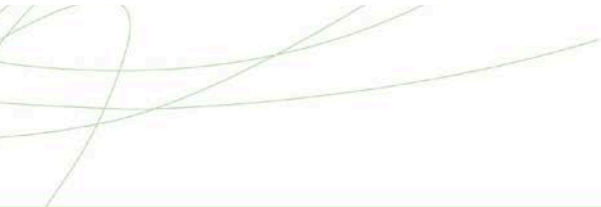
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.	

Teknisk installasjon

Ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vadmyrveien 2	139727894	H0104	0	0	188

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	39 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	68 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	68 m²
Totalt BRA	68 m²
Oppvarmet luftvolum	183 m³
U-verdi for yttervegger	0,55 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,75 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	161,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Olje
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,98
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,98
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,83
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,02
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,02
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,48

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.1.2018

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	210,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	277,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	22 338 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	328,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	19 817 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	306,25 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	20 825 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	21 695 kWh/år
Olje	643 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	22 338 kWh/år

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

Nabolagsprofil

Vadmyrveien 2 - Nabolaget Vadmyra - vurdert av 159 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Lyngfaret	2 min	🚶
Linje 3, 3E	0.2 km	
Loddefjord terminal	6 min	🚶
Totalt 10 ulike linjer	0.5 km	
Bergen Nøstet kyststrutekai	12 min	🚶
Linje HAV, HUR	8.5 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	13 min	🚶
Linje F4, L4, R40	9.7 km	
Kleppestø båtkai	15 min	🚶
Linje 2070	8.2 km	

Skoler

Vadmyra skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
236 elever, 14 klasser	0.4 km	
Loddefjord skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
168 elever, 17 klasser	0.5 km	
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.)	21 min	🚶
485 elever, 31 klasser	1.8 km	
Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
316 elever, 15 klasser	2.8 km	
Sandgotna skole (8-10 kl.)	4 min	🚶
395 elever, 46 klasser	0.3 km	
Olsvikåsen videregående skole	9 min	🚶
430 elever, 26 klasser	4 km	
Laksevåg videregående skole	10 min	🚶
850 elever, 59 klasser	5.6 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

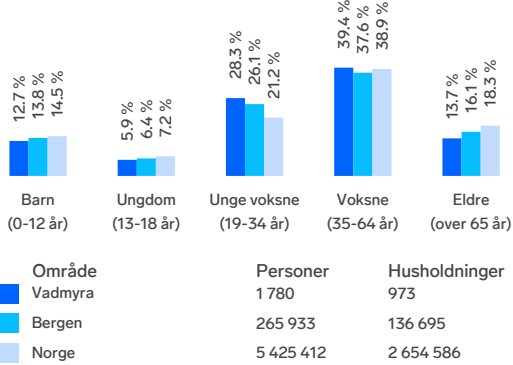
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lyngfaret barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
56 barn	0.4 km	
Kidsa Sandgotna (1-5 år)	6 min	🚶
66 barn	0.5 km	
Vadmyra barnehage (0-5 år)	10 min	🚶
72 barn	0.8 km	

Dagligvare

Coop Extra Vadmyra	5 min	🚶
Post i butikk	0.4 km	
Joker Vestkanten	8 min	🚶
Søndagsåpent	0.7 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



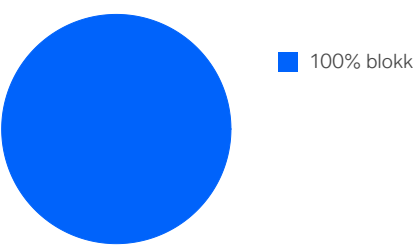
Støynivået

Lite støynivå 81/100

Sport

Vadmyra idrettsanlegg	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.3 km	
Vestkanten streetbasket/skateanlegg	4 min	🚶
Basket, skatepark	0.3 km	
SATS Vestkanten	8 min	🚶
MOVA Bjørge	6 min	🚶

Boligmasse



«Kort vei til sentrum, bra kollektiv tilbud»

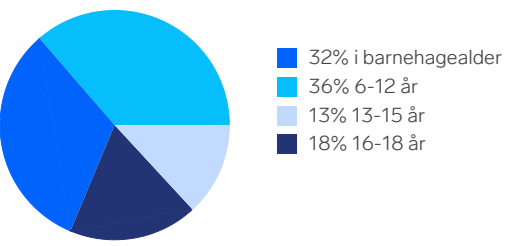
Sitat fra en lokalkjent



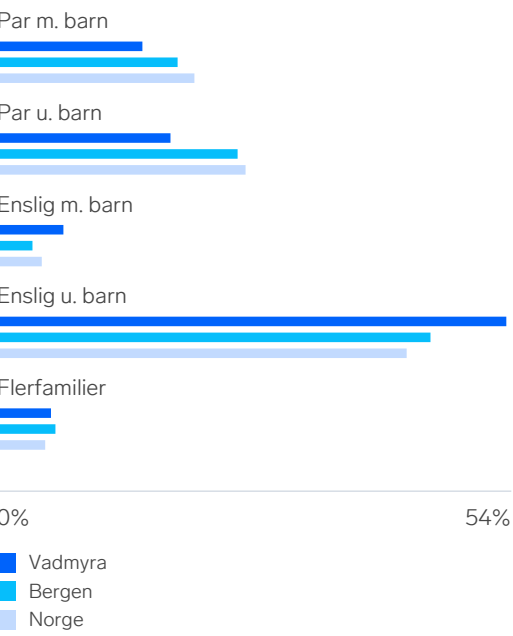
Varer/Tjenester

Vestkanten Storsenter	8 min	🚶
Vitusapotek Vestkanten	8 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

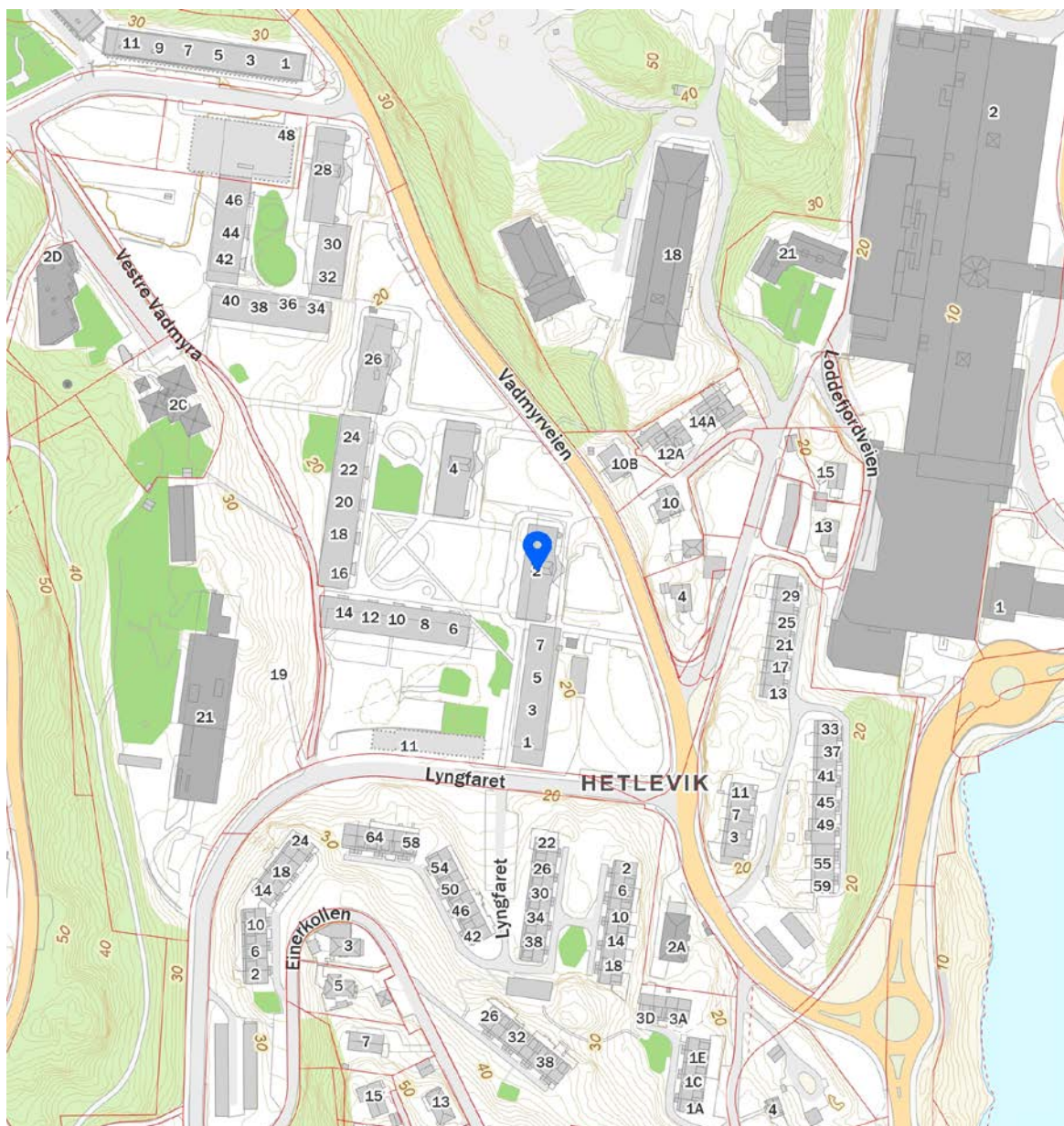
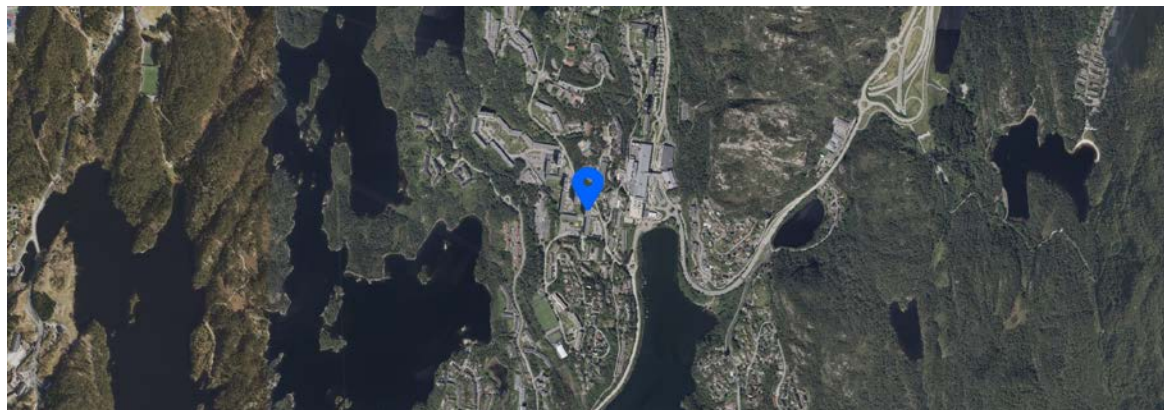


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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



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

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

(4) I tillegg har OBOS 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) Nekte 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. Boret 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 karmmer.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og 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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

(4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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) Stemmeliikhet 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 besluttet 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 kjøreregler for å nå det målet.

Det ideelle ville vært om vi kunne brukt Kardemommeloven som ordensregler:

«Du skal ikke plage andre – du skal være snill og grei, og for øvrig kan du gjøre som du vil.»

Det viser seg i praksis at dette blir for lite konkret. Vi må derfor ha mer utfyllende regler som regulerer forholdet i borettslaget. Noen regler må derfor være formulert som forbud, mens andre kan være påbud eller oppfordringer – på samme måte som i trafikken.

Siden borettslaget v/styret har ansvar for å se til at ro og orden blir overholdt i borettslaget, håper vi at hver enkelt ser nødvendigheten av dette og vil respektere ordensreglene.

Styret

Ordensregler for Vadmyra Borettslag

1. RO OG ORDEN

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

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

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

2. BANKING/BORING OG STØY

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

På søndag og helligdager er det ikke tillatt.

3. LUFTING/TØRKING AV TØY

Banking og risting av sengetøy, tepper el.lign. og tørking av tøy er ikke tillatt fra vinduer, utover altaner, i trappeoppganger eller i ganger.

4. LEK-OPPHOLD-OPPBEVARING.

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

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

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

Tilkoblede 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 tillat å presse boss nedi. Bossanlegget er kun til bruk for privat husholdning.

6. RENHOLD

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

7. BRUK AV VASKEMASKINER.

Vaskemaskin og oppvaskmaskin skal bare tilkobles kaldt vann. Tilkobling til varmtvannskraner fører til at varmtvannet forsvinner i 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

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

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

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

Avløpsrøret på balkongen er et taknedløp. 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.

Oppskyting av raketter fra altaner er strengt forbudt. Dette gjelder også for øvrig hele borettslagets område.

Det er ikke tillatt med elektriske ledninger ut fra leiligheten til fellesareal.

10. BILBRUK PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE.

Biler og andre motordrevne kjøretøy skal plasseres på oppmerket plass.

Følg gjeldende skiltning og anvisninger i borettslaget.

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

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

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

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

Uregistrerte og feilparkerte biler blir fjernet på eiers regning.

11. OPPUSSING.

Ved ombygging av leiligheten, skal drift informeres om arbeidet.

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

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

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

12. KAMERAOVERVÅKNING OG YTTERDØR

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

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

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

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

13. SKADE – ERSTATNING – OPPSIGELSE

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

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

Revidert april 2024.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6121
VADMYRA BORETTSLAG

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Vadmyra Borettslag
Avholdes onsdag 9 april 2025 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 2024

- A) Årsrapport og regnskap for 2024
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. INNKOMNE FORSLAG

- A) Flytte avløpsrørene utenfor innglasset altan i lavblokkene
- B) Avgjørelse på om det er balkong med åpning til andre eller innglasset altan hvor man kan gjøre hva man vil i lavblokkene
- C) Utvide parkeringene foran Lyngfaret blokken
- D) Rehabiliterer oppgangene i lavblokkene
- E) Infoskjermer i borettslaget

4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

5. GODTGJØRELSE

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

Bergen, 2025
Styret i Vadmyra Borettslag

Åmund Elvatun Britt Hansen Trine Aastvedt Endre Carlsen Arnold Klokseth

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

Thore Kvalheim	Vadmyrveien 4
Vivian Thomassen	Lyngfaret 5

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post styret@vadmyrabrl.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via <https://vibbo.no/vadmyra>.

Kontoret/daglig leder kan kontaktes på e-post kontoret@vadmyrabrl.no eller tlf.45633758.

Kontoret er åpent alle hverdager mellom kl.10:00 og kl.14:00.

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Vadmyra Borettslag

Borettslaget består av 549 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter.

Vadmyra Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med 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 (boret), 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 Hani Al Saidy.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

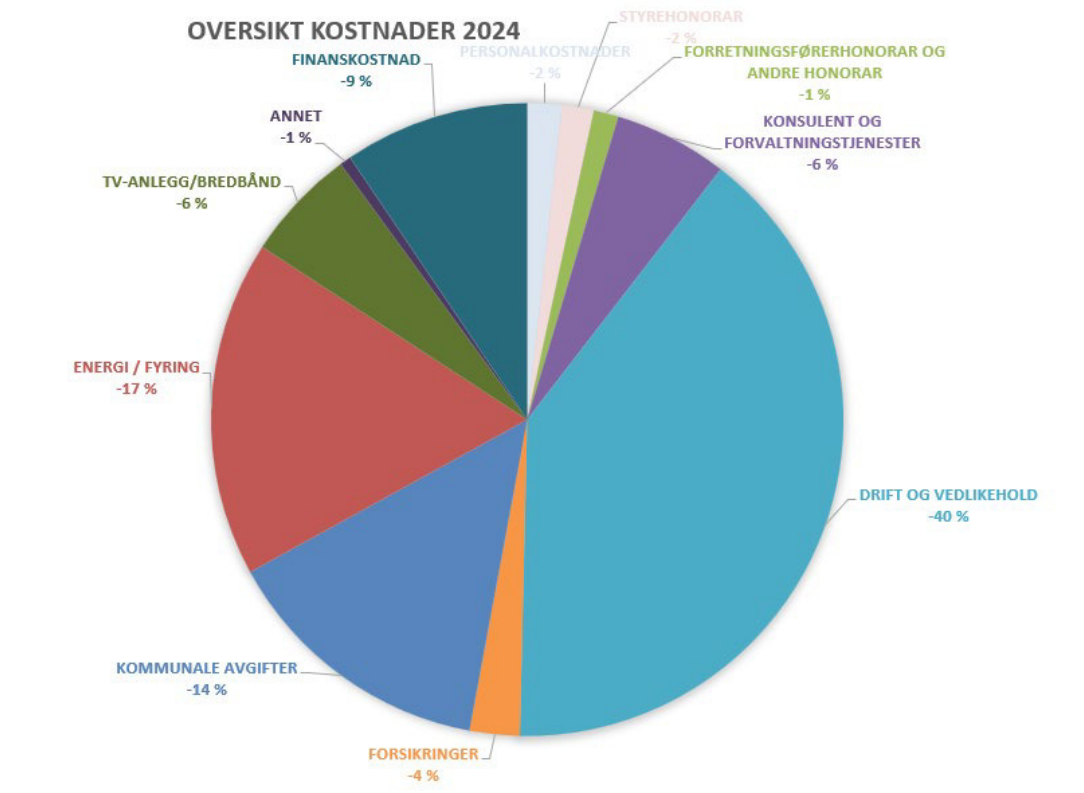
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr.31.12.2024 var kr.10 461 747.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 2,5 % økning av felleskostnadene fra 01.07.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg med polisenummer 8882033. 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, eller til OBOS sin forsikringsavdeling: forsikring@obos.no. Ved kritiske saker utenom normal arbeidsdag kan man ringe direkte til Tryg sin vakttelefon: 915 04 040.

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. Når man selv bor i boligen, er det lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret. Låner du ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene.

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.

For at dette skal fungere best mulig, er vi avhengig av at alle registrerer seg på www.vibbo.no og gir tillatelser til både epostvarsler, samt SMS-varsler. På SMS kommer korte men tidskritiske meldinger (som vannstenging og annet), resterende kommer på epost. Daglig leder, Evelynn, jobber kontinuerlig med å få flest mulig av beboere inn på Vibbo.

Vi har ca. 32 andeler som ikke har noen beboere registrert på Vibbo.

Det er også noen eldre i borettslaget som ikke bruker internett.

Disse må registrere seg på kontoret for å få viktige meldinger i postkassen dersom de ikke allerede har gjort dette.

Borettslaget forsøker å sende mest mulig informasjon ut via Vibbo. Det meste kommer med epost varsling, og vi anbefaler derfor alle å ha denne på. Det har vært jobbet mye med kommunikasjon ut mot beboerne i årene som har gått.

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.

Feil i borettslaget må meldes til borettslaget via telefon, epost eller Vibbo. Ikke via sosiale medier som Facebook, da de ikke driftes av styret / Vadmyra Brl.

Personal

Evelynn Kristensen, ble ansatt som kontormedarbeider høsten 2021, og har fra januar 2023 jobbet som daglig leder.

Personalkabalen for borettslaget 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 en innleid vaktmester 4 dager i uken.

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.

Møteaktivitet

Det har vært avholdt 18 styremøter i perioden fra fjorårets ordinære generalforsamling. Ett konstituerende styremøte og 4 klagemøter. I 2024 ble det godkjent 43 salg av leiligheter, samt 2 overdragelser mellom familiemedlemmer.

Styret har i perioden hatt mer enn 90 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.

De har også deltatt på flere møter vedrørende nærområdet, blant annet i Loddefjordutvalget.

Det har vært avholdt 1 ekstraordinær generalforsamling siden fjorårets ordinære generalforsamling hvor låneopptak til nytt flerbruksbygg ble stemt for.

Parkering

Antall parkeringsplasser har vært uendret i 2024. Vi har 381 plasser i tillegg til elbil lade-plassene.

I løpet av byggeperioden som skal pågå i 2025 vil det, som varslet, være perioder hvor det

kan være lite parkeringsplasser. Her har loggføringen på forhånd vist at det skal være nok plasser, men styret vil også gjøre tellerunder på ulike tidspunkt i de kritiske fasene. Skulle man se at det ikke er nok parkeringsplasser totalt sett, så er det laget midlertidige planer. Etter endt byggeperiode ender vi opp med 7 mindre plasser enn før. En del av de gamle plassene var ikke godkjent, og ville uansett blitt fjernet under oppgraderingen av Lyngfaretveien. Disse 7 plassene er planlagt opparbeidet ved effektivisering av det godkjente parkeringsarealet.

Kapasiteten oppe ved COOP Extra har, etter større biler ble pålagt å parkere på parkeringsplassen i krysset Vadmyrveien/Lyngfaretveien, vært mye bedre.

Styret ser fortsatt på muligheten til å få optimalisert parkeringsforholdene ved butikken for å få økt kapasiteten.

Totalt sett er kapasiteten bra, men i enkelte faser av byggeperioden i 2025 kan kapasiteten være minimal.

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.

Vi har en digital parkeringsordning som heter UNUM. Beboerne administrerer parkeringstillatelsene sine via en app. Det er beboer sitt ansvar å sørge for at de har registrert korrekt informasjon, og en aktiv avtale før det parkeres biler her.

Hva skjer rundt oss?

Det både pågår, og planlegges en del byggeaktivitet rundt oss de neste årene.

Coop Extra butikken i Vestre Vadmyra skal rives og bygges opp på nytt. Riving er estimert å pågå mellom uke 10 og uke 16. Gjenoppbygning er forespeilet at skal pågå fra uke 17 til og med uke 39. De har da varslet om jobbing fra kl.06:00 til kl.22:00 for å få det nye bygget raskest mulig opp.

Coop har ikke klart å få til noe alternativt i tiden mens byggingen pågår, men har derfor stort fokus på å få nytt bygg åpnet og klar for drift raskt. Dette for å minimere den uheldige situasjonen det blir for beboerne å være uten nærbutikken.



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

Borettslaget Vestre har sendt ut nabovarsel om at de skal starte prosessen med rehabilitering av fasade. De skal søke om fasadeendring og riving av søppelrom og vindfang til byggene. De håper på oppstart sommeren 2025, men det vil komme mer informasjon når de er kommet lengre i prosessen.

Nytt fortau og sykkelvei er under prosjektering oppover Vadmyrveien langs vår tomt. Vi er allerede i dialogmøter med kommunen om 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.

Lyngfaretveien skal oppgraderes opp forbi fotballbanene. Nytt fortau skal bygges langs vår tomt. Dette prosjektet startet i 2022, men ble forsinket på grunn av konkursen til den tidligere entreprenøren. Prosjektet er startet opp igjen i oktober 2024, og er planlagt å være ferdig før sommeren 2025. En del av fortauet vil gå langs det planlagte nye bygget vårt. Informasjon om prosjektet ligger på Bergen Kommune sin hjemmeside: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/vi-bygger-bergen/veier-byrom-og-parker/gangog-sykkelveier/utbedring-av-skolevei-og-tursti-i-loddefjord>

Bygging av det nye sotrasambandet startet i mars 2023 og er planlagt at skal ferdigstilles 1 juni 2027. Dette påvirker ikke borettslaget direkte, men det merkes trafikkmessig rundt oss. I tillegg kan merkes det når de holder på med sprenging i nærheten av Vadmyra. Da oppleves det både vibrasjon og risting som kan være forstyrrende.

Informasjon om dette prosjektet finner man på en egen hjemmeside: <https://sotralink.no/>

Nye Frieda Fasners Minne. Her har vi fått nabovarsel om klargjøring av tomten til bygging av nytt Frida Fasners sykehjem. Dette gjelder da omlegging av grøfter og overvannsledninger, samt nabovarsel om selve byggingen. Ut fra tilgjengelig informasjon virker det som at bygget skal være klart rundt begynnelsen av 2028.



Bildet viser en illustrasjon av nytt Frieda Fasners Minne

Flerbruksbygg Vadmyra Borettslag

Etter at prosjektet ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling høsten 2024, ble det etter en anbudsrunde tildelt kontrakt til Skanska AS som totalentreprenør. Skanska er en av landets største aktører innen boligbygg, næringslokaler, offentlig bygg, sykehusutbygging og undervisningsbygg.

Prosjektet hadde oppstart i januar. Dette er estimert å være ferdig overlevert borettslaget tidligst desember 2025. Prosjektet går som planlagt, men Skanska ligger et par uker bak opprinnelig fremdriftsplan. En oppdatert plan vil bli lagt ut på våre nettsider. Allerede i mai vil dere se at reisingen av selve bygget starter, og i august vil man etter planen ha et helt tett bygg.

Alle henvendelser ang. prosjektet skal tas via vårt kontor, ikke anleggskontoret. Det er ikke lov å gå innenfor byggegjerdene på anleggsplassen.

Når bygget er ferdig overlevert og innredet, vil vi arrangere en åpen dag for alle beboerne. Offisiell åpning av bygget er planlagt januar 2026. Vi håper å kunne åpne soverommene for utleie kommende jul. Vi kommer tilbake med mer info til høsten om dette.



Bildet viser en illustrasjon av det nye flerbruksbygget

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

Vedlikehold og prosjekter utført i 2024

I løpet av året som har gått har det vært stort fokus og mye arbeid rundt heisprosjektet, og ferdigstillelsen av dette. Siste heisen er overlevert, og byggeprosjektet er avsluttet. Prosjektet ble utført i henhold til budsjett og alle heisene er nå i normal drift.

Det har også vært gjort mye forarbeid i forhold til flerbruksbygget som orientert om i avsnittet over.

I 2023 og 2024 har det vært jobbet med å skifte ut alle taklampene i kjellerne til alle blokkene, og oppgangene i lavblokkene. Dette ble ferdigstilt sommeren 2024. I 2023 startet også arbeidet med ventilasjonsrens. Dette arbeidet ble fullført i 2024.

Det har i løpet av året vært fokus på opprusting av uteområder, kvaliteten på vask har også vært et fokusområde.

Etter avtale med ny leverandør på sommer- og vintervedlikehold har vi sett en forbedring på uteområdet. Dette arbeidet fortsetter også i 2025.

Bær og grønnsakshagen er blitt enda større, og vi planlegger nok en frivillig plantedag for alle beboerne i 2025. Her ønsker vi gjerne noen ildsjeler som kan få litt ekstra ansvar for bær og plantehagen.

Kosting av trappesiloer er utført 2 ganger i 2024, og kjellerne er blitt kostet 1 gang.

Vi sliter mye med hensetning av boss i kjellerne og fellesområder, samt ved bossnedkastene. Dette tar mye tid og ressurser. Når borettslaget må fjerne dette koster det svært mye. Det blir fort 10-20 ganger mer å betale, versus når enkeltpersoner kaster slikt avfall. Husk at slikt avfall ikke går inn under den kommunale renovasjonsavtalen. Borettslaget organiserer årlig en containerdag hvor beboerne kan kaste søppel. Denne ble avholdt i 2024, samt ny dag er planlagt i mai/juni 2025.

Pålagte oppgaver ihht. HMS er utført.

Brannslukningsapparater i alle leiligheter er skiftet ut.

Det er gjort to nødvendige reparasjoner i avløpsrørene i bakken. Dette ble oppdaget under kartleggingen i fjor.

Styret har også arbeidet en del rundt de kommende nye EU reglene for energisparing i bygg og hvordan dette vil påvirke oss fremover. Her bruker vi både kartleggingsrapporten vår, men det samarbeides også med SINTEF og NTNU.

Det er montert nytt låssystem i hele borettslaget, samt utskiftning av håndtak og låskasse på beboernes inngangsdører er byttet ut etter vedtak fra generalforsamlingen i 2024. Det er planlagt nye dører og låser på inngangsdører på høyblokkene. Vi ser på ulike løsninger, men håper å ha en løsning klar i 2026.

Arbeidet med å legge nytt tak på lavblokk 1 ble noe utsatt, men startet opp januar 2025 og er planlagt ferdig i mars 2025.

Forprosjekt på oppgradering av tilfluktsrommene er startet. Vi ser i dagens verdensbilde at vi dessverre må fremskynde dette prosjektet, mer om dette under planlagt arbeid.

Det var i 2024 budsjettet med å kle inn murene på sørsiden av enkelte høyblokker. Utførende part hadde ikke anledning til å starte før slutten av 2024, så denne jobben er forskjøvet til også å pågå i 2025.

I løpet av 2024 har vi hatt flere forsikringssaker, blant annet relatert til avløpsrør innad i boliger som ikke har vært korrekt festet. Det er viktig at andelseier er kjent med sitt ansvar om indre vedlikehold og at det brukes fagfolk, spesielt til rørarbeid og elektrisk arbeid.

Planlagt arbeid 2025 og fremover

Takene på blokkene skal tekkes på nytt. Prosjektene vil gå over flere år, der vi tar ett tak i året. Arbeidet startet i begynnelsen av 2025 med ny takteking på lavblokk 1. Det er også budsjettet med ny takteking på H4 i løpet av 2025.

Det er satt opp en plan for årene fremover med rekkefølgen på de resterende takene etter anbefaling fra taktekker. Kostnader er planlagt å ta over driftsbudsjett.

Vadmyra BRL har flere egne tilfluktsrom i borettslaget. Disse er ikke en del av den kommunale beredskapen. Vi kommer likevel til å kartlegge og utbedre evt. mangler

fremover, slik at disse kan settes i bruk på så kort varsel som mulig. Myndighetskravet kravet er 72 timer.

Sanitæranlegg og garderober må oppgraderes. Ventilasjonsanlegg må vedlikeholdes og testes. Dører og luker må funksjonstests. Diverse beredskapsmateriell må kjøpes inn og lagres forsvarlig.

I tillegg skal man gjennom en ny montering av slukkeutstyr i fellesareal i løpet av 2025.

Vi fortsetter med av de ødelagte murene på sørsiden av enkelte høyblokker. Arbeidet kom i gang i 2024, og Vadmyrveien 4 er ferdig. Vadmyrveien 2 og Vadmyrveien 28 gjenstår, dette er planlagt i 2025.

Det er også budsjettet med fasadevask i løpet av 2025. Det er da tiltenkt at lavblokkene skal ha en prioritert oppstart.

Det planlegges ellers med rørfornyng av resterende strekk på avløpsrørene i bakkene de neste årene.

Rekkefølgen på prosjektene beskrevet i dette avsnittet kan endre seg, siden nye uforutsette prosjekter kan forskyve tidslinjer og prioriteringsrekkefølgen.

Bad

Fra 2006 til 2009 ble badene renoverte 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.

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

Det er nå gått såpass lang tid og noen vil nok vurdere å renovere badet. Da vil ikke godkjenningen som slukløst bad lenger være gyldig.

Styret har fått opp en tilskuddsordning for de som ønsker å renovere badet. Tilskuddet er tenkt å dekke kostnaden 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, må ta kontakt med driftskontoret på forhånd.

Sosiale miljøtiltak / Aktiviteter

Storstua, som ligger i 1.etg i Vadmyrveien 4 (H-2) består av 2 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 sosial sammenkomst for beboere.

Borettslaget er med å sponse sommerfesten/sankthans i Vestre Vadmyra hvert år.

Dette gjør at våre beboere kan benytte seg av aktiviteten ved at den holdes åpen for alle.

Borettslaget har også vært med å støtte Torgdagen som i 2024 ble arrangert av Loddefjordutvalget.

Utenom dette så har borettslaget også i løpet av året støttet FAU ved Vadmyra skole med 17. mai arrangementet, Vadmyra Idrettslag, UngNorge, samt Mola stiftelsen.

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-/dieselmotorer 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 møbler.

Mer info og leie av bil www.hyre.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.

I 2022 bestilte vi en energirapport for å kartlegge ulike energireduserende tiltak som bør gjøres 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 elsykler og sykler via en abonnementsløsning. Løsningen vil ha individuell innlåsing og lademuligheter. Dette vil det jobbes mer etter at nytt flerbruksbygg er på plass.

Finans

Heisprosjektet ble ferdigstilt i 2024 på budsjett. Vi valgte i starten av prosjektet å sikre valuta i kontrakten med entreprenøren, siden mye av kostandene i prosjektet var innkjøp av nye heiser i euro fra Tyskland. Noe som viste seg å være en fordel for oss.

Som mange har fått med seg har norske kroner svekket seg både mot euro og dollar under byggeperioden 2021 til 2024.

Borettslaget driftes godt. Det er god kontroll på kostnader både i ordinær drift og i prosjektene som gjennomføres. Vi har i tillegg god likviditet og svært gode betingelser på låneporteføljen.

Hoveddelen av låneporteføljen har en rentesikringsavtale som varer til 2030. Nominell rente på denne avtalen er 1,37% og utgjør pt. ca 80% av låneporteføljen.

Refinansieringen som ble gjort i 2020 er beskrevet i sin helhet i beretningen for 2020.

På ekstraordinær generalforsamling i 2024, ble det vedtatt en ny låneramme på 56 mill. til nytt flerbruksbygg og nytt låsesystem (som ble godkjent på årsmøte i 2024). Et lån ble etablert som en trekkfasilitet på 40 mill. hvorav 6 mill. av fasiliteten ble benyttet i 2024. De resterende 34 mill. er forventet benyttet i 2025.

Den nye trekkfasiliteten har en flytende nominell rente på 5,25%.

Se tekst i note 20 for mer utfyllende informasjon.

Styret jobber med å ha mest mulig forutsigbarhet for beboerne, også frem i tid.

Selv om vi, per nå, har gunstige betingelser for låneporteføljen, må det planlegges lengre frem. Vi ser også at konsumprisindeksen stiger mye mer enn forventet.

Det ligger i vår økonomiske strategi å bygge opp likviditeten de neste 10 årene for fremtidige prosjekter

Man må her regne med årlig indeksregulering på minimum 2,5% på felleskostnadene.

El-bil

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

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

Det ble sammen med Eviny og Bergen Kommune søkt om statlige midler, via Miljøverndepartementet. I 2016 fikk borettslagene Vadmyra og 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.

Tilbakemelding fra Eviny er at det er en økning på 14.3% i løpet av året. Slik at det nå er rett over 50% av totalkapasiteten på laderene som brukes. Det er derimot en stor skjevfordeling på når man lader. Hvor de aller fleste lader på ettermiddag, og ganske få på natt og formiddag.

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 2024 har sammensetningen av varmestyret vært slik:

Leder: Åmund Elvatun (Vadmyra Borettslag)

Nestleder: Torunn Hjelmtveit (Borettslaget Vestre)

Styremedlem: Jan Edvard Larsen (Borettslaget Vestre)

Styremedlem: Evelyn 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 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.

I 2022 ble det blåst liv i energiselskapet som vi før driftet sammen med Brl Vestre. Grunnen til dette er at vi måtte ta tilbake eierskap i deler av varmeanlegget for å få strømstøtte. Dette fortsetter så lenge det er hensiktsmessig.

Utkast fra årsmelding fra Eviny Termo:

2024 har vært preget av lavere energipriser enn de foregående årene, og særlig 2022. Prisene er 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. Det er blant annet gjort tiltak som sikrer at borettslaget får strømstøtte også på den strømmen som går til varmeproduksjon.

Energiregnskapet for 2024 viser en varmeproduksjon i Vadmyra varmesentral på 9,4 GWh. Varmen har hovedsakelig blitt produsert i elektrodekjelen. I tillegg har det er gått med 10 843 liter olje, tilsvarende 1,2 % av varmeproduksjonen. Vadmyra Borettslag sin andel av varmeforbruket er 5,4 GWh, der av 6 242 liter olje (1 GWh = 1 000 000 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. Det kan være perioder av dagen hvor kontoret kun er tilgjengelig via E-post eller telefon, da de ansatte også må rundt i borettslaget på ulike oppdrag eller er opptatt i møter.

Ved administrative spørsmål ta kontakt med daglig leder på telefon: 456 33 758

eller e-post: kontoret@vadmyrabrl.no

Telefon og epost besvares normalt sett mellom 08:00 til 16:00.

Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid så sant det ikke er kritisk.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles på kontoret. Dersom noen trenger nye navnelapper til post kasser kan dette fås på kontoret.

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 2024 har det vært registrert noen mindre avvik, hvor tiltak er igangsatt.

Vi sliter fortsatt med tilfeller av mobbing og trakassering. Både mot mennesker som er ansatt eller innleid i borettslaget, men også beboere seg imellom.

Brannsikringsutstyr

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

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

Røykvarsler må vedlikeholdes og skiftes på intervall av beboerne selv.

Brannslukningsapparatene ble skiftet i alle leiligheter i 2024, dette skal kontrolleres av fagfolk etter 5 år (altså i 2029) og skal byttes igjen i 2034.

Til generalforsamlingen i Vadmyra Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vadmyra Borettslag som viser et underskudd på kr 878 968. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 budsjett og annen informasjon om borettslaget. 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 avvirket.

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 10. mars 2025
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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		11 010 121	16 831 174
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-878 968	1 798 961
Tilbakeføring av avskrivning	16	161 793	151 065
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	16	1	3
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	0	-35 125
Tillegg for nye langsiktige lån	19	210 050 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-209 825 000	-7 700 000
Innsk. øremerk. bankkto		-56 199	-35 957
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-548 373	-5 821 053
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	26	10 461 747	11 010 120
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		14 074 046	14 356 926
Kortsiktig gjeld		-3 612 299	-3 346 806
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	26	10 461 747	11 010 120

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	45 273 235	43 257 287	45 062 082	46 868 000
Antenneanlegg		134 999	319 200	100 000	150 000
Andre inntekter	3	142 887	113 039	90 000	90 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		45 551 122	43 689 525	45 252 082	47 108 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-818 196	-1 184 827	-1 074 290	-1 030 000
Styrehonorar	5	-753 302	-688 766	-700 000	-750 000
Avskrivninger	16	-161 793	-151 065	-150 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-26 121	-24 943	-30 000	-30 000
Andre honorarer		-34 034	-75 606	-80 000	-35 000
Forretningsførerhonorar		-529 820	-529 820	-560 000	-588 000
Konsulenthonorar	7	-2 704 321	-1 381 836	-1 330 000	-580 000
Kontingenter		-109 400	-109 400	-110 200	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-16 064 080	-14 200 123	-14 277 000	-5 752 000
Forsikringer		-1 186 958	-578 720	-950 000	-1 340 000
Kommunale avgifter	9	-6 531 708	-6 099 857	-6 613 000	-7 336 000
Energi/fyring	10	-7 978 151	-7 946 617	-9 150 000	-9 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 677 860	-2 255 900	-2 710 920	-2 710 920
Andre driftskostnader	11	-2 459 599	-2 270 872	-2 504 396	-3 063 096
SUM DRIFTSKOSTNADER		-42 035 341	-37 498 352	-40 239 806	-32 495 016
DRIFTSRESULTAT		3 515 780	6 191 173	5 012 276	14 612 984
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	203 164	235 232	5 884 000	5 648 000
Finanskostnader	13	-4 597 913	-4 627 444	-10 728 000	-11 021 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 394 748	-4 392 212	-4 844 000	-5 373 000
ARSRESULTAT		-878 968	1 798 961	168 276	9 239 984
Overføringer:					
Udekket tap		-878 968	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 798 961		

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

BALANSE			
	Note	2024	2023
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	280 193	441 987
Øremerkede bankinnskudd	17	754 598	727 114
Miljøbankkonto, øremerket		903 961	758 043
SUM ANLEGGSMIDLER		77 321 633	77 310 025
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		114 704	25 651
Forskuddsbetalte kostnader		713 313	463 570
Andre kortsiktige fordringer	18	3 960	8 669
Driftskonto OBOS-banken		8 129 707	5 735 411
Driftskonto OBOS-banken II		16 393	26 915
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 280	19 357
Sparekonto OBOS-banken II		1 452 079	6 394 503
Innestående i andre banker		3 619 610	1 682 852
SUM OMLØPSMIDLER		14 074 046	14 356 926
SUM EIENDELER		91 395 679	91 666 951

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 551 * 100		55 100	55 100
Udekket tap	19	-132 225 917	-131 346 949
SUM EGENKAPITAL		-132 170 817	-131 291 849

GJELD

LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	210 050 000	209 825 000
Borettsinnskudd	21	9 047 925	9 047 925
Avsetning bomiljøtiltak	22	856 272	739 069
SUM LANGSIKTIG GJELD		219 954 197	219 611 994

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 279 009	3 066 098
Skyldige offentlige avgifter	23	50 454	64 513
Påløpte renter		76 747	93 722
Påløpte kostnader		140 522	59 568
Annen kortsiktig gjeld	24	65 566	62 905
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 612 299	3 346 806

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 395 679	91 666 951
--------------------------	--	------------	------------

Pantstillelse	25	311 047 925	423 651 925
Garantiansvar		0	0

Bergen, 07.03.2025
Styret i Vadmyra Borettslag

Åmund Elvatun /s/	Trine Aastvedt /s/	Endre Carlsen /s/
Arnold Klokseth /s/	Britt Hansen /s/	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	41 814 231
Kabel-TV	2 701 080
Renhold	711 504
Leie Tjensteleilighet 1 & 5	185 768
Leie tidligere år	22 375
Leie Vestpark	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	45 441 583

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-155 916
Kabel-Tv	-9 840
Renhold	-2 592
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	45 273 235

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Parkering	15 540
Lokale-/lagerleie	22 597
Enova - Tillskudd til prosjekt	82 500
Viderefakturerings beboer utlegg	5 556
Viderefakturerings beboer utlegg	2 500
Innlåsning	2 700
Nøkler	4 454
Vaktmestertjenster	7 040
SUM ANDRE INNTEKTER	142 887

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-541 819
Overtid	-2 295
Påløpte feriepengene	-65 496
Fri bil, tlf etc.	-3 780
Naturalytelser speilkonto	3 780
Arbeidsgiveravgift	-196 139
Pensjonskostnader innskudd	-35 991
AFP-pensjon	-13 520
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-550
Yrkesskadeforsikring	-606
Gruppeliv/ulykke	-1 102
Personalforsikring	-3 371
Refusjon sykepenger	59 179
Gaver til ansatte	-13 388
Arbeidsklær	-3 097
SUM PERSONALKOSTNADER	-818 196

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 753 302. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 60 496, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 121.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-143 634
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-53 375
Arkoconsult	-479 625
BankAdvisor	-311 726
Bergen Kommune	-94 750
Firesafe	-1 488
Haugen VVA	-2 375
Heiskonsulenten AS	-18 095
Inventura AS	-1 140 553
Mitta AS	-14 238
Opak AS	-384 750
Søderberg & Partners	-24 712
Spilt AS	-35 000
SUM KONSULENTHONORAR	-2 704 321

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Inventura	-114 803
KCO AS	-41 094
TK Elevator	-5 530 981
Algrøy Elektro	-9 839
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD*	-5 696 717
Drift/vedlikehold bygninger	-6 623 811
Drift/vedlikehold VVS	-550 321
Drift/vedlikehold elektro	-661 071
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 243 648
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-9 633
Drift/vedlikehold heisanlegg	-219 842
Drift/vedlikehold brannsikring	-306 888
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-667 798
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 424
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-61 321
Egenandel forsikring	-7 606
Kostnader dugnader	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-16 064 080

* Prosjekt avsluttet under 2024

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 742 395
Vann- og avløpsavgift	-2 885 989
Renovasjonsavgift	-1 903 323
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-6 531 708

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-371 467
Varmesentralen	-2 632 333
Andre fyringskostnader	-4 974 351
SUM ENERGI / FYRING	-7 978 151

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-133 079
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-42 745
Verktøy og redskaper	-1 549
Telefon-/kontormaskiner	-32 089
Driftsmateriell	-73 433
Lyspærer og sikringer	-5 266
Vaktmestertjenester	-985 062
Vakthold	-243 458
Renhold ved firmaer	-495 557
Snørydding	-89 429
Andre fremmede tjenester	-46 168
Kontor- og datarekvisita	-46 422
Trykksaker	-33 802
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-16 343
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-60 496
Andre kontorkostnader	-36 405
Telefon/bredbånd	-5 043
Telefon, annet	-4 440
Porto	-55
Drivstoff biler, maskiner osv.	-11 606
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-18 551
Forsikringer/avgifter biler	-8 564
Reisekostnader	-18 819
Kontingenter	-3 559
Bank- og kortgebyr	-2 951
Velferdskostnader	-38 310
Tap v/avgang anleggsmidler	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 459 599

NOTE: 12	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	29 376
Renter av sparekonto i OBOS-banken	171 016
Renter bank	1 645
Andre renteinntekter	1 127
SUM FINANSINNTEKTER	203 164

NOTE: 13	
FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån i Nordea	-4 505 718
Renter og gebyr på lån i Nordea	-17 983
Nordea	-59 514
Nordea	-14 698
SUM FINANSKOSTNADER	-4 597 913

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	-168 215	
Avskrevet i år	-19790	9895
Strømaggregat		
Tilgang 2019	27 414	
Avskrevet tidligere	-27 413	1
Søppelspann		
Tilgang 2023	35 125	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-10 732	24 393
Ballbinge		
Tilgang 2015	1 312 710	
Avskrevet tidligere	-1 096 264	
Avskrevet i år	-131 271	85 175
Fyrhusanlegg		
Tilgang 1973	655 739	
Avgang 2024	-1	
Avskrevet tidligere	-655 738	0
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	160 728	160 728
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		280 193
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		
-161 793		

NOTE: 17
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 18	
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	3 960
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 960

NOTE: 19

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: 20

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,78 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2020	-231 000 000	
Nedbetalt tidligere	21 175 000	
Nedbetalt i år	209 825 000	

0

Nordea

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,17 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2024	-6 000 000	
Nedbetalt i år	0	

6 000 000

Nordea

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,34 %. Løpetiden er 27 år.

Borettslaget har et langsiktig lån i Nordea med en restgjeld på 210 050 000 kroner per 31.12.2024 (204 050 000 + 6 000 000 i nytt låneopptak i desember 2024). Renten blir kvartalsvis beregnet som NIBOR3M pluss en risikomargin, som var 0,55 % pr 31.12.2024. Ved årsskiftet var den totale renten 5,25 %.

I tillegg har borettslaget en rentebytteavtale (rentesikring). Opprinnelig dekket denne avtalen rundt 75 % av lånet, mens den per 31.12.2024 omfattet om lag 80 % av gjelden (168 144 000 av 210 050 000 kroner). Inkludert ny lånefasilitet MNOK 34 er sikret del ca 69 %.

For den sikrede delen (80 % av gjelden) er sikret NIBOR fastsatt til 0,82 %. Denne satsen kommer i tillegg til bankens fastsatte risikomargin på 0,55 % fra desember 2024. Med rentebytteavtalen betaler borettslaget NIBOR3M, som ved årsskiftet var 4,70 %. Men får tilbake differansen mellom 4,70 % og den sikrede satsen på 0,82 % Resultatet er at borettslaget for 80 % av gjelden har en effektiv rentekostnad på 1,39 %.

Opprinnelig 2024	-204 050 000	
Nedbetalt i år	0	
		204 050 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		210 050 000

NOTE: 21

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-856 272
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-856 272

NOTE: 23

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-24 280
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 174
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-50 454

NOTE: 24

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-65 496
Purregebyr	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-65 566

NOTE: 25

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 047 925
Pantelån	210 050 000
TOTALT	219 097 925

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

3. INNKOMNE FORSLAG

A) Flytte avløpsrørene utenfor innglassete altaner i lavblokkene

Saken er fremmet av: Fam. Olaisen andelseier andel 455.

Røyk som kommer fra åpning rundt avløpsrøret som ikke er tillatt å dekke i lavblokker på altan. Mulighet til beboere i lavblokk isolere seg fra hverandre på altan. Vi får ikke brukt vår altan de 5 siste årene av de 20 som vi har bodd i borettslaget etter at en familie med tre røykere flyttet inn i leiligheten i etasje under, som bruker sin altan som røykested. Avløpsslukene i lavblokkene er bygget slik det gjøres for åpne balkongene. Nå ombygget de til innglassete altaner uten at etasjene er isolert fra hverandre. Når naboene fra etasje under røyker på sin altan, kommer det meste av deres røyk til etasje over, særlig om vinteren. Hvis vår altandør er åpen for å lufte i stuen, sprer røyken seg raskt over stuen og til og med i gangen til leilighet. Derfor må vi stenge altandøren hver gang når naboer nede tar en røyk. Det er umulig å være på altanen i minst en time når de nede har røykt. Vi er lei av å tilpasse vårt liv naboens uvane.

Forbudet mot å isolere altanene mellom etasjene gjør altanområdet i lavblokkene som fellesområde fremdeles. Selv om vi ikke ser hverandre, hører vi hverandre til og med telefonsamtaler, får puste lukten og røyk fra hverandre. Naboborettslaget som har lavblokkene med samme byggkonstruksjon løste dette problemet da innglassete balkonger med å utnevne dem i sine lavblokker som fellesområde hvor skal det være forbudt å røyke. Styret i Vadmyra borettslag kaller innglassete altaner som balkonger når det er snakk om fellesområder som ikke kan dekkes og regne som en del av leiligheten hvor man kan gjøre hva man vil når det er snakk om forbudet for røyking. Det gir mulighet for å ignorere problemet når de får klager på røyk som plager. Dette gjør problemet uoverkommelig for enkelte familier i Vadmyra borettslag.

Alle betaler like mye i husleie, men røykere gjør slik at de som bor i leiligheten over ikke kan bruke en del av det de eier og betaler husleie for. Dette er urettferdig. For at alle får sjanse til å isolere seg fra naboens skadelig røyk, som kan gi helseplager foreslår vi: Å flytte avløpsrørene utenfor innglassete altaner i lavblokkene.

Forslag til vedtak: Å flytte avløpsrørene utenfor innglassete altaner i lavblokkene.

Svar fra styret:

Forslaget med å flytte avløpsrørene utenfor innglasserte altaner i lavblokkene er noe styret har testet.

Vi har det siste året forsøkt å flytte avløpsrørene på to innganger til utsiden av blokken. Dette ble vi nødt til å avslutte siden vannet frøs i røret på vinteren, samt skapte problemer på balkongen øverst. Under dette arbeidet, ble det også vurdert hva som eventuelt skulle gjøres med slukene på balkongene. Der ble avgjørelsen til styret å ikke gjøre noe endring.

Konsekvensene ved å tette slukene kan være svært alvorlige. Mye vann kan samle seg på balkongen og renne inn i leilighetene under. Dette har vi hatt konkrete hendelser på de siste årene.

At naboborettslaget har definert sine innglassede balkonger som fellesområde stemmer ikke. Dette har vi kontrollert og fått bekreftet at de ikke har regler vedrørende røyking på balkong/altan til de enkelte leilighetene. Dette i sin helhet gjør at styret ikke kan støtte forslaget om å flytte avløpsrørene ut fra balkongene.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.



B) Avgjørelse på om det er balkong med åpning til andre eller innglassete altaner hvor man kan gjøre hva man vil i lavblokkene

Saken er fremmet av: Fam. Olaisen andelseier andel 455.

Røyk som kommer fra åpning rundt avløpsrøret som ikke er tillatt å dekke til i lavblokker på altan. Avgjørelse på om det er balkong med åpning til andre eller innglassete altaner hvor man kan gjøre hva man vil i lavblokkene. I ordensregler punkt 9 blandes begrepet balkonger og innglassete altaner når det er snakk om lavblokkene. Noen ganger er de altaner, noen ganger er de balkonger. Det er vanskelig å føre saker når det er mulighet for manipulering.

Forslag:

Styret tar endelig bestemmelse om det er balkonger i lavblokkene som har felles areal rundt avløpsrøret eller innglassete altaner "vinter hage" som er en del av leilighet hvor eierne kan gjøre hva de vil.

«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/avretingsmasse eller andre tunge materialer. Balkongens bæreevne tillater ikke dette. Balkonger er ikke en bod. Det skal ikke lagres ting stablet oppover som kan være til sjenanse og ikke minst utgjøre en reell brannfare. God brannsikkerhet forutsetter blant annet at man må unngå oppbevaring av brennbare gjenstander på balkongen som øker brannenergien vesentlig. Dersom det skal grilles på altanen, er det kun tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill.

Gassen må oppbevares forsvarlig.

Avløpsrøret på balkongen er et taknedløp. 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.

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.»

Forslag til vedtak: Styret tar endelig bestemmelse om det er balkonger i lavblokkene som har felles areal rundt avløpsrøret eller innglassete altaner "vinter hage" som er en del av leilighet hvor eierne kan gjøre hva de vil.

Svar fra styret:

Forskjell i definisjonen på balkong og altan er svært liten. Men vi er enig i at å blande begrepene i samme regelverk er uheldig, og her vil styret ta en ny gjennomgang av ordensreglene etter årsmøtet, slik at det står balkong på all tekst.

Her i borettslaget er det balkonger, som i ettertid har fått en innglassing. Balkongen tilhører andelseier og er ikke et fellesareal, men de er sett på som et uteareal. Det samme gjelder dersom man bruker ordet altan.

Eier har eksklusiv bruksrett til sin egen bolig, dette inkluderer også balkongen. Man kan derfor ikke, lovlig, sette opp et generelt forbud mot å røyke på balkongen.

OBOS har også blitt rådført i denne saken og sier at et eventuelt slikt røykeforbud på balkonger da må få full tilslutning (det vil si at alle andelseierne i borettslaget skriftlig må gå med på et slikt forbud), dette fordi man da vil sette en begrensning av andelseierens råderett over egen andel.

Under er kommentarer fra Helsedirektoratet vedrørende røyk og borettslag:

«Røykeloven regulerer i hovedsak ikke røyking utendørs og i private hjem. Røyk som siver inn fra bakgård, andre balkonger eller leiligheter faller utenfor lovens virkeområde.

Røyking i eget hjem tilhører den private sfære og vil være utenfor de ordensregler borettslaget kan fastsette. Dette gjelder i utgangspunktet også for eiernes terrasse o.l.»

Jussen på dette har vært prøvd i høyesterett, og avvist.

Vi skjønner frustrasjonen din. Vi vil råde deg til dialog med nabo istedenfor å forsøke å få til et totalforbud mot røyking på balkong.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

C) Utvide parkeringene foran Lyngfaret blokken

Saken er fremmet av: Eli Karin Dahle andelseier andel 23

Ved bygging av flerbruksbygg i Lyngfaret, har vi mistet 43 parkeringsplasser. Det er tilført 10 nye plasser på baksiden av blokken. Da er vi 33 plasser i minus. På ekstraordinær generalforsamling ble det sagt at det blir bygget selskapslokale som kan huse 80 personer, og at ved arrangement skal det tildeles parkering til leietaker, som skal parkere bak Lyngfaret blokken. Vi har allerede underskudd på plasser. Det har vært i gjennomsnitt 0 til 3 ledige plasser etter kl 24. Jeg har oversikt over alle plassene, og sjekker ledige plasser daglig. For oss som er beboer i omr ådet, er det en krevende situasjon. Den blir forverret når bygget blir tatt i bruk, og det skal tildeles gjeste parkering til selskapslokalene. Ved dagens antall er det knapt nok plasser til beboer.

Forslag fra beboer

Eli Karin Dahle

Leilghetsnr.L23

Forslag til vedtak: Parkeringsplassen foran Lyngfaret blokken blir utvidet med minst det antall plasser som er mistet.

Svar fra styret:

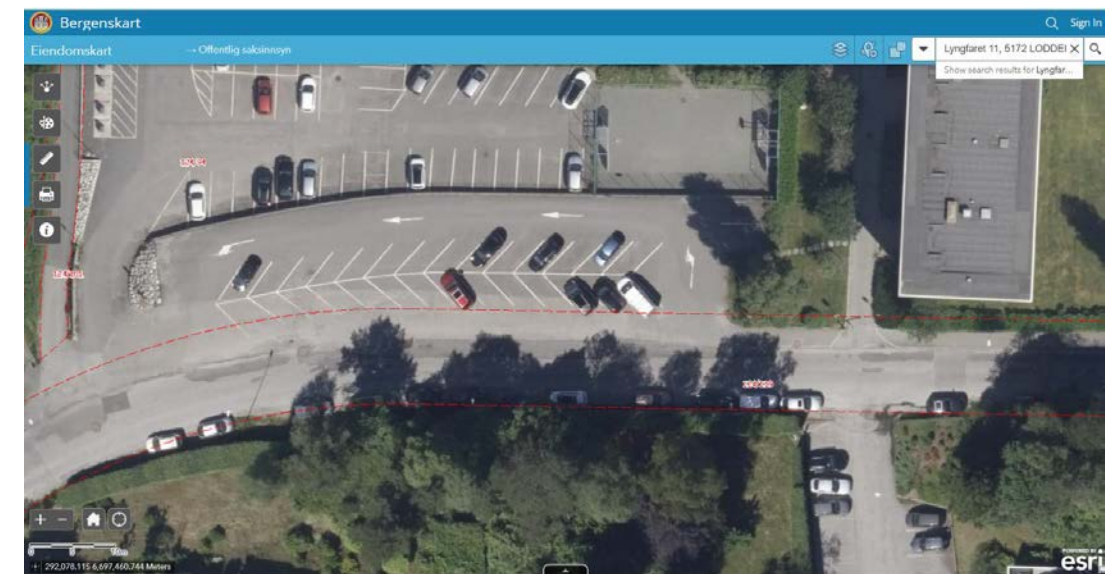
Styret skulle gjerne utvidet med flere parkeringsplasser i Lyngfaret når vi først er i gang med dette byggeprosjektet. Dessverre er ikke dette noe vi bestemmer selv. Kommunen har bestemt at vi ikke får ta mer grøntområde til parkering i nedre del av borettslaget.

Vi får ikke tallene dine til å stemme. Det er 30 plasser vi mister på området bygget kommer. Ikke 43.

Vi får 12 nye parkeringsplasser nedenfor det nye bygget. I tillegg til de 11 nye parkeringsplassene på gjesteparkeringen mangler vi da 7 parkeringsplasser. Disse er planlagt å erstattes i nedre del av borettslaget ved hjelp av optimalisering av eksisterende parkeringsplasser.

At vi har 0-3 parkeringsplasser i snitt hver kveld samsvarer ikke med våre tellinger i samme tidsperiode. Styret har hatt tellinger hver kveld siden prosjektet startet. Vi har tellinger som viser et snitt på 7,6. Tar man med antallet på alle parkeringsplassene i laget snakker vi 27,3 plasser ledig i snitt.

Faktum er at vi hadde fått færre parkeringsplasser ved å ikke bygge dette bygget. Mye av parkeringsplassen som nå stenges er en del av kommunal eiendom, og har ikke vært godkjente parkeringsplasser. Kommunen sitt område på parkeringen blir nå en del av den nye Lyngfarveien sitt fortau.



Ved å ikke etablere bygget hadde vi fått 15-20 plasser færre. Siden vi ikke hadde fått egen innkjørsel, til gjennomkjøring, måtte vi hatt en snuplass i ene enden..

Vår analyse på eventuelle arrangementer i det nye selskapskapslokalet, er at det vil ikke være merkbart for våre beboere i særlig grad. Den største belastningen vil være noen konfirmasjonshelger i mai, og da noen timer på dagtid. Skulle det likevel bli et problem, er dette noe vi lett kan lage begrensninger på i det digitale parkeringssystemet.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

D) Rehabiliterer oppgangene i lavblokkene

Saken er fremmet av: Eli Karin Dahle andelseier andel 23

I oktober 2023 tok jeg kontakt med daglig leder om å rehabilitere gangene i lavblokkene. Da fikk jeg som svar at det ikke var økonomi til dette, men at vi kunne få maling å utføre jobben selv. I ettertid har man gått for bygging av flerbruksbygg, og oppgangene ser verre og verre ut.

Forslag til generalforsamling

Rehabiliter oppgangene i lavblokkene til dagens standard

Forslag fra beboer

Eli Karin Dahle

Leilghetsnr.L23

Forslag til vedtak: Rehabiliter oppgangene i lavblokkene til dagens standard.

Svar fra styret: Som du selv sier har vi tidligere opplyst om at maling og malerutstyr kan utdeles dersom beboere ønsker å male sin egen oppgang. Lyngfaret 5 er en av dem som har benyttet seg av dette tilbudet.

Pr. 4/3-25 er prisen hos et malerfirma 150 350 for å male en oppgang. Dersom vi skal male alle oppgangene, blir dette en totalpris på 3 455 980.

Vi synes ikke det er riktig å sammenligne maling av oppganger med nytt flerbruksbygg. Maling er rent kosmetisk. Årsaken til at flerbruksbygget blir bygget, har vi redegjort for i flere beretninger.

Styret er enig i at noe må gjøres etter hvert, men tilbyr pr. nå å dekke maling dersom beboere ønsker å gjøre en innsats selv.

Styret jobber kontinuerlig med å prioritere nødvendig planlagt vedlikehold og estetisk oppgradering i henhold til hva som er tilgjengelig via driftsbudsjett.

Styret mener ikke at rehabilitering av oppgangene i lavblokkene er det som skal prioriteres nå, og støtter derfor ikke forslaget.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

E) Infoskjermer i borettslaget

Saken er fremmet av: Thore Kvalheim andelseier andel 289

Infoskjermer i borettslaget.

Så mitt forslag er å sitte inn digitale informasjon skjermer i vær inngang for og distribuere bedre informasjon flyt mellom styre, Obos og andre aktører til beboerne.

Dette gjør at vi slipper korktavler og papir og eventuelt mulighet for utleie av reklameplass via infoskjermene.

Det finnes flere løsninger for og få dette til. En er å kjøpe dette og drifte dette selv eller så kan man lease, og da blir det montert og Kvalitetssikret for kontinuerlig drift.



Det finnes flere leverandører som kan levere dette.

<https://styretavla.no/>

<https://www.publy.no/infoskjem-for-borettslag-2/>

<https://www.digitaleboliglag.no/infoskjem>

Et eksempel på priser:

Kjøp:

- 43" skjerm med veggfeste og beskyttelse: 11 499,-
- Montering: 4000,- pr skjerm

Totalpris: 15 499,- pr skjerm

Lisens:

- 85,- pr skjerm pr måned

Leasing:

- 399,- per måned
- Samsung 43" 24/7 display: Kvalitetssikret for kontinuerlig drift
- Utvidet garanti: 60 måneders trygghet
- Forsikring og beskyttelse: Mot uforutsette hendelser
- Profesjonell montering: Enkelt og raskt
- Lisens: Inkludert
- Bindingstid: 60 måneder

Håper at dette kan være noe som borettslaget vil finne interessant og eventuelt finne en av de mulighetene som ligger tilgjengelig.

Thore Kvalheim

Vadmyrveien 4

Forslag til vedtak: Forslag om vedtak om innhenting av priser og tilbud til informasjons skjermer og innkjøp og montering av dette.

Svar fra styret: Styret har vurdert dette tidligere og har det jevnlig oppe til vurdering, men foreløpig har det ikke blitt iverksatt grunnet flere forhold.

Styret ønsker å ha så få kommunikasjonskanaler ut til beboerne som mulig, for å ikke skape forvirring. Det er kommunikasjon via Vibbo som nå benyttes.

Dette gjør at beboere kan lese informasjonen, der de er, når de har tid. Samt at de kan finne tilbake til tidligere informasjon.

Det fleste beboerne i dag har en smarttelefon som de bruker aktiv i hverdagen. Samtidig vet vi at flere av oss bruker tv apparatet hjemme mindre enn før, mens mobil og nettbrett blir brukt stadig mer. Det er også satt opp en egen ordning til ikke - digitale beboere.

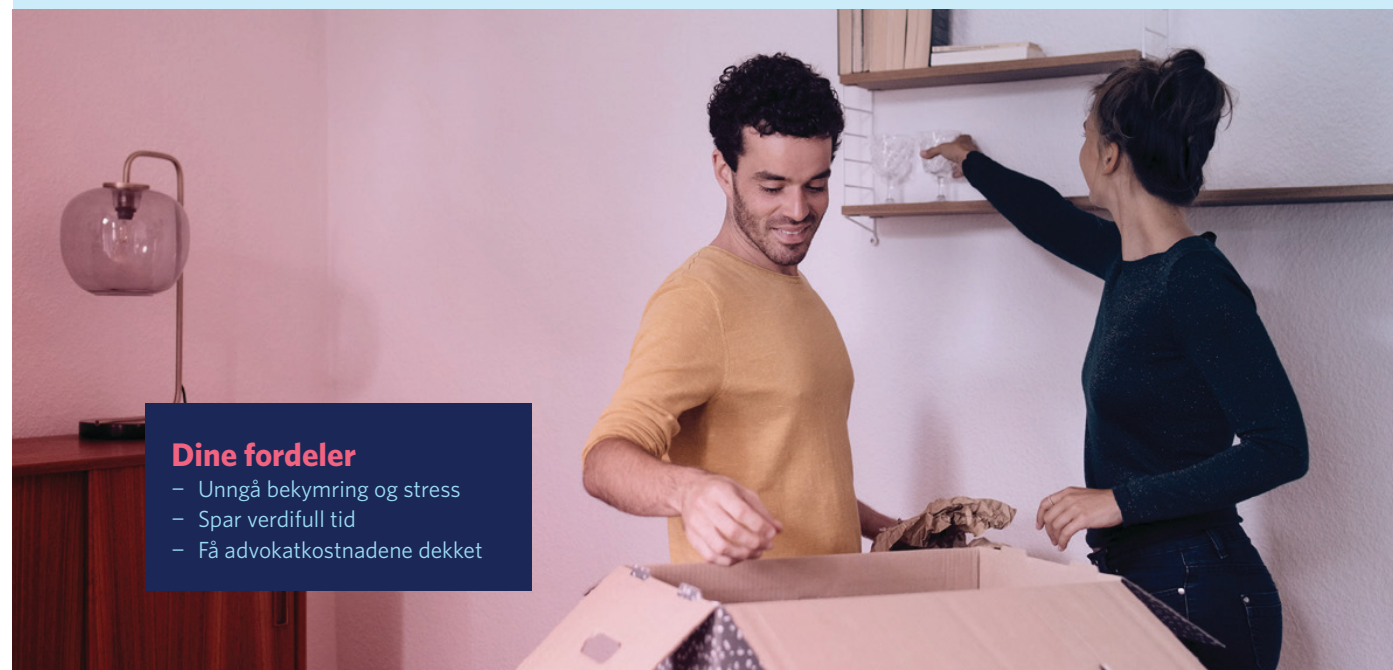
Tiltaket er svært dyrt: Med tallene beboer har oppgitt i forslagsteksten vil pris for montering på hver inngang være 511 467. Årlig kostnad vil være 33 660 kroner, så sant lisensen ikke endres. Ved leasing kommer det på totalt 790 020 kroner i løpet av bindingstiden, så sant lisensen er uendret.

Styret har vært i kontakt med ulike leverandører (mye DBL) siden 2021, men har ikke fått presentert noe som passer oss. Styret vurderer fortsatt en løsning med skjermer, og vil fortsette kartleggingsarbeidet på noe slikt. Vi ønsker da en løsning vi selv kan eie og som ikke skaper merarbeid for personalet, eller beboerne. Her kan det for eksempel være mulig at det startes med en testskjerm for å se hvordan noe slikt vil fungere.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Hamza Yousaf Choudhary
Eiendomsmegler | Partner

hamza.choudhary@emera.no
+47 941 12 222

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Hamza Yousaf Choudhary
hamza.choudhary@emera.no
941 12 222



Emera kontor:
Emera Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING