3813

BYGNINGSSJEFEN
i Laksevåg
J.nr.: 373/71
Innkommet:

AH/BÖ

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

Ad. eiendommen gr.nr. 24, br.nr. 94 og 105, boligblokk H 3, Hetlevik.

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

De punkter som må påpekes er följgende :

1. Altandörer må få påmontert håndtak utvendig.
2. Håndred må påsettes vegg i forgang til heisemaskinrom i forbindelse med patentstigen.
3. Utvendige dörer inn til leilighetene må bli utfört i henhold til pålegget fra bygningsrådet. Det vises forövrig til egen erklæring fra byggherren.
4. Tilfluktsrommet må utföres i henhold til forskriftene. Dette gjelder også ventilasjonen i fredstid.
5. Planeringen av planen utenfor hovedinnganger må få et fall ut fra bygget på minimum 1:50. I stöpekanten, som avgrenser planen. må der lages utsparinger, slik at overvann kan ledes ut interreng.

NB. Det er en uttrykkelig forutsetning for brukstillatelsen at ansvarshavende sammen med arkitekten og byggherren snarest sörger for at det som er anfört under punkt 3 og 4 blir utfört.

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

Laksevåg, den 19.februar 1971.

for BYGNINGSSJEFEN I LAKSEVÅG

ekf Hansen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6121
VADMYRA BORETTSLAG

Til andelseierne i Vadmyra Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 15.april 2026 kl.18:00
Sted: Flerbruksbygget, Lyngfaret 11

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Ved fullmakt leveres registreringsblankett i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Vadmyra Borettslag
Avholdes onsdag 15. april 2026 kl. 18:00 Lyngfaret 11

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 2025
- **A)** Årsrapport og regnskap for 2025
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. INNKOMNE FORSLAG
- **A)** Vedtektsendring «boligflipping»
- **B)** Rehabilitering av vinduer, fasade og tak

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

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

Bergen, 2026
Styret i Vadmyra Borettslag

Åmund Elvatun Trine Aastvedt Endre Carlsen Britt Hansen Arnold Klokseth

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Åmund Elvatun	Vestre Signalvegen 7
Nestleder	Trine Aastvedt	Vadmyrveien 6
Styremedlem	Endre Carlsen	Vadmyrveien 2
Styremedlem	Britt Hansen	Vadmyrveien 4
Styremedlem	Arnold Klokseth	Vadmyrveien 20
Varamedlem	Bjarne Aasheim	Vadmyrveien 26
Varamedlem	Michelle Kraft	Vadmyrveien 36

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Trine Aastvedt	Vadmyrveien 6
Endre Carlsen	Vadmyrveien 2
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.

Kontoret har flyttet til nye lokaler i det nye Flerbruksbygget, Lyngfaret 11.

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 548 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet samt «Storstua» som opprinnelig er to andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

124 94

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

Vadmyra Borettslag har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.



Bildet inngang til kontor i Flerbruksbygget – skilt på bygget kommer

ÅRSREGNSKAPET

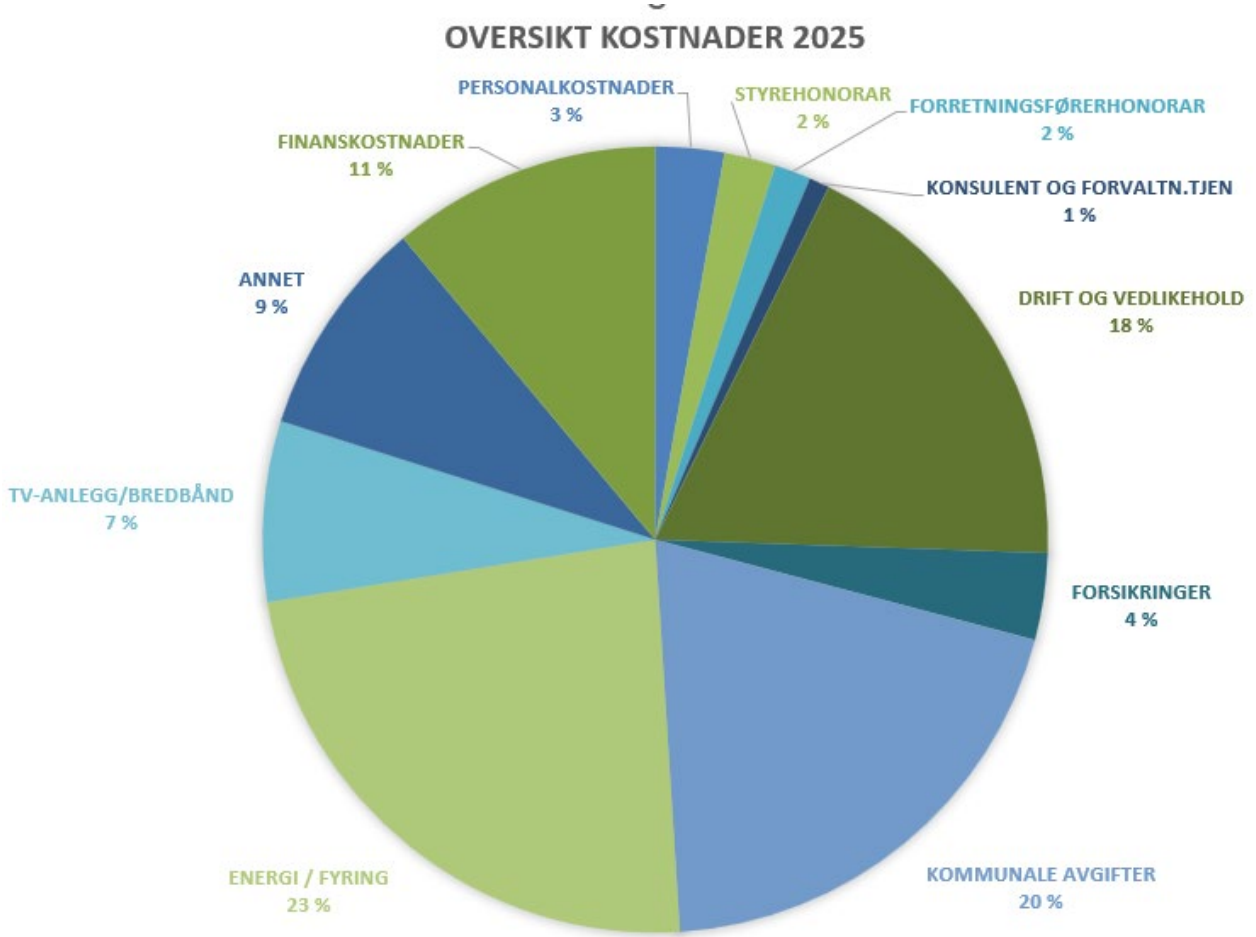
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr.31.12.2025 var kr.16 481 928.



Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift, samt ny taktekking på 2 tak. Budsjettet er basert på estimerte tall. Det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Slik budsjettet er satt opp forventer man å øke arbeidskapitalen i løpet av 2026.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 2,5 % økning av felleskostnadene fra 01.07.2026.

For øvrig vises det 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 godkjennelse 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.

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.
Vi har omtrent 29 andeler som ikke har noen beboere registrert på Vibbo.
De som ikke benytter internett, må registrere seg på kontoret for å få informasjon fra borettslaget levert i postkassen.
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 er bare tidskritiske meldinger som kommer per sms.

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.
Borettslaget har også innleid vaktmester.

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 16 styremøter i perioden fra fjorårets ordinære generalforsamling. Ett konstituerende styremøte og 7 klagemøter. I 2025 ble det godkjent 50 salg av leiligheter, samt 1 overdragelse mellom familiemedlemmer.
Styret har i perioden hatt mer enn 70 møter med leverandører.
Styreleder har også hatt personalsamtale og utviklingssamtale med ansatte.
Styret og ansatte har deltatt på kurs- og informasjonsmøter i regi av OBOS og VIRKE.
De har også deltatt på flere møter vedrørende nærområdet, blant annet i Loddefjordutvalget, nærmiljømøter og MOLA.

Det har vært avholdt 1 digital ekstraordinær generalforsamling hvor salg av tjenesteboliger ble vedtatt.

Parkering
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, samt en aktiv avtale før biler parkeres.

I løpet av 2025 har det skjedd endel i forhold til parkering. Vi startet året med mange færre parkeringsplasser enn vi har vært vant til, dette grunnet byggingen av det nye Flerbruksbygget.

Per nå er det 7 parkeringsplasser mindre i nedre del av borettslaget. Dette er samme antall som ble forespeilet på årsmøtet i fjor. Vi ser her at det vil være muligheter til å gjøre endringer på eksisterende parkeringsareal, slik at vi kan få mer optimalisert utnyttelse av området.

Det er også gjort endring på parkeringsplassene ved elbilladerne. To plasser til er omgjort til ladeplasser, slik at det nå er 18 ladeplasser hvorav 6 av dem er for hurtiglading.
Det er også gjort noen optimaliseringer av parkeringsplasser enkelte steder slik at vi totalt sett nå har 380 (mot 381 før) parkeringsplasser, i tillegg til elbil ladeplassene.
Med tanke på at vi har økt ladeplassene med 2, så innebærer det at vi per nå har en parkeringsplass med enn før.

Vi ser at kapasiteten i borettslaget generelt er bra, og styret følger med på eventuelle endringer.

Hva skjer rundt oss?
Noe av arbeidet rundt oss er ferdig, men det skjer fortsatt mye i nærområder i årene fremover.

- **Lyngfarveien** ble ferdigstilt av Bergen kommune i 2025 samtidig som vi bygget Flerbruksbygget.
- **Loddefjordåsen behandlingssenter** (nye Frieda Fasmers Minne) er i gjennomføringsfasen.



Bildet viser en illustrasjon av Loddefjordåsen Behandlingssenter

Mer informasjon her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/vi-bygger-bergen/byggeprosjekter/helsebygg/byggeprosjekt-loddefjordasen-behandlingssenter

- **Bygging av det nye Sotrasambandet** startet i mars 2023 og er planlagt ferdigstilt høsten 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/

- **Borettslaget Vestre** har startet prosessen med rehabilitering av fasade. De har søkt om fasadeendring, samt riving av søppelrom og vindfang til byggene. Prosjektet startet i 2025 og er planlagt ferdigstilt i slutten av 2027.
- Det ble i 2025 bygget ny **Coop Extra** butikk i Vadmyra**.**
- Kiwi Hetlevikåsen reåpnet etter en større rehabilitering høsten 2025.
- Det ligger planer på kommunens sine nettsider om å bygge en **Rema1000** butikk der Bergen Bildekk ligger i dag langs Håkonsvernveien.
- Mulig sykkelvei langs **Vadmyrveien**, som vi orienterte om i fjorårets beretning, har det ikke vært noe videre dialog på per dags dato.
- Forsvaret er i gang med å bygge ut og ruste opp Håkonsvern marinebase. Ny ubåtkai skal bygges, og det skal ansettes nesten 2000 nye ansatte på basen. Dette vil nok gi høyere boligverdi for våre leiligheter, mer arbeid og flere arbeidsplasser for lokalt næringsliv de neste årene.

Flerbruksbygget Lyngfaret 11

Etter at prosjektet ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling høsten 2024, ble det etter en anbudsrunde tildelt kontrakt til Skanska AS som totalentreprenør.
Prosjektet hadde oppstart i januar, og var estimert å være ferdig overlevert borettslaget tidligst desember 2025.

Flerbruksbygget ble overlevert borettslaget 5 januar 2026. Bygget er levert innenfor tid- og kostnadsrammen som var avtalt. Vi takker Skanska for samarbeidet.
Grønt områdene rundt bygget skal ferdigstilles innen midten av april.



Bildet fra klargjøring til åpningsdag -det var bordsetting til 92 personer under åpningen.

Det var offisiell åpning av bygget 14. februar. Det ble servert mat hele dagen og beboerne kunne få omvisning i hele bygget. Mellom 400 og 500 personer var innom denne dagen. Ut fra de tilbakemeldingene vi fikk, virker det til at bygget svarer over forventningene til mange.

Informasjon om booking er sendt ut på Vibbo, og det er allerede en del bookinger både på soverommene og selskapslokalene. Vi anbefaler å være ute i god tid når du ønsker å bestille noen av rommene.
Det vil komme mer bilder, priser og informasjon på våre nettsider om de ulike rommene som kan leies. Alle priser vil inkludere utvask.
Vi gjør oppmerksom på at dette er et selskapslokale og ikke et festlokale. Regler og prosedyrer for utleie må signeres av leietaker.

Storstua som har vært vårt eneste selskapslokale i 32 år blir nå nedlagt, og tilbakestilles til 2 helt nye leiligheter.
Leilighetene er forventet bygget høsten 2026 og legges ut for salg årsskiftet 2026/2027.
Leilighetene vil være helt nye. Inkludert nye balkonger, kjøkken og bad.

Vedlikehold og prosjekter utført i 2025
Det er i løpet av 2025 blitt gjort både mindre og større prosjekter. Som nevn i avsnittet over, er det nye Flerbruksbygget ferdig bygget.
Arbeidet med å kle inn de ødelagte murene på sørsiden av enkelte høyblokker har fortsatt. Nå er Vadmyrveien 4 og Vadmyrveien 28 ferdig.

Det ble montert slukkeutstyr i fellesarealene i 2025.

Fasadevask av alle blokkene, med drone ble utført i året som har gått.

Det har vært gjort noe utskiftning av enkelte lamper rundt i borettslaget slik at belysningen ble bedre.
Bær og grønnsakshagen har hatt videre oppgradering og utvikling.
Vi håper fortsatt på at det skal melde seg noen beboere som ønsker å ha et ekstra ansvar rundt dette prosjektet da vi håper det skal kunne utvikle seg enda mer.

Det har vært en videre oppgradering og utskiftning på lekeplassene. Her har vi brukt tilskudd fra miljøkonto hos OBOS for å få utført prosjektet.

Det er dessverre fortsatt enormt store problemer med hensetning av boss i kjellerne og fellesområder, samt ved bossnedkastene. I tillegg til at det puttes for store ting i nedkastene slik at de blir tett og trenger reparatør. Dette bruker vi mye tid og ressurser på, og slikt ender med å koste mye for alle beboerne.
Borettslaget organiserer årlig en containerdag hvor beboerne kan kaste søppel. Denne ble avholdt i 2025, samt ny dag er planlagt i mai/juni 2026.

Kosting av trappesiloer er utført 2 ganger i løpet av året.

Det har fortsatt med forsikringssaker 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 2026 og fremover
Storstua, som ligger i 1.etg i Vadmyrveien 4 (H-2) består av 2 sammenslåtte leiligheter, og ble kjøpt av Vadmyra Brl. i 1994 skal tilbakeføres til leiligheter og selges. Ref vedtak på ekstraordinær generalforsamling i 2024.

Prosjektene med ny taktekking på blokkene fortsetter. Som tidligere speilet vil dette gå over flere år, der vi tar ett til to tak i året. I 2025 ble taket på lavblokk 1 og høyblokk 4 tekket på nytt. I 2026 er det planlagt ny taktekking på høyblokk 3 og lavblokk 2.
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.

Den siste muren som skal kles inn, på sørsiden av Vadmyrveien 2, startet i første kvartal 2026.

Uteområdet, og lekeplassen ved det nye Flerbruksbygget skal reetableres. Noe av arbeidet er en del at totalentreprisen mens lekeplassen er et prosjekt som styret skal organisere. Her er det planlagt et uteareal som passer for både store og små barn.

Det utarbeides i disse dager en tilstandsrapport på tilfluktsrommene i Vadmyra BRL. Disse er ikke en del av den kommunale beredskapen. Men vi må likevel kartlegge og utbedre eventuelle mangler i tiden fremover, slik at disse kan settes i bruk på så kort varsel som mulig.

Vi skal også, etter sommeren 2026, i gang med rørfornying av resterende strekk på avløpsrørene i bakkene. Dette er mest sannsynlig ikke arbeid som vil være merkbart for de fleste.

Det er planlagt nye dører og låser på inngangsdører på høyblokkene. Her jobbes det med å finne best mulig løsning uten å måtte i gang med søknader om fasade endring til kommunen.

I starten av Q1 2026 har en arbeidsgruppe bestående av medlemmer av styret og eksterne fagfolk begynt å se på alternativene for en eventuell fasaderehabilitering.
Både løsninger og omfang skal vurderes.
I slutten av 2025 fikk vi 2 millioner i Enova støtte, for å se på mulighetene for energisparing og miljøgevinster ved en fasaderehabilitering.
Forprosjektet vil gå over flere år, og det er ikke satt noen dato for oppstart av en rehabilitering.

Rekkefølgen på prosjektene beskrevet i dette avsnittet er ikke endelig. Det kan også komme nye, uforutsette prosjekter som kan forskyve tidslinjer og prioriteringsrekkefølgen.

Bad
Fra 2006 til 2009 ble badene renovert og alle rør i hele borettslaget byttet ut. Det ble den gangen valgt en løsning uten sluk i gulv. 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 at det er flere som er begynt å renovere badet sitt.
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 sette inn ny godkjent sluk.
Det er kriterier for tilskuddet, og alt må avklares via drift på forhånd.
Forutsetningene for tilskudd er totalrenovering av badet.

Sosiale miljøtiltak / Aktiviteter
I 2025 ble det avholdt juleverksted for barn og unge i Vadmyra Borettslag i Storstua. Slikt håper vi å kunne ha mer av fremover.
I vårt nye flerbruksbygg ønsker vi å skape nye aktiviteter for våre beboere. Vi starter allerede 1.april med et påskeverksted for barn i det nye hobbyrommet. Flere aktiviteter er planlagt ut i 2026.
Vi håper at flere beboere kan melde seg til tjeneste på slike aktiviteter. Styret har ikke kapasitet til drive dette uten hjelp fra 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.
Utenom dette så har borettslaget også i løpet av året støttet FAU ved Vadmyra skole med 17. mai arrangementet, Torgdagen og 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-/dieselbiler også inkludere elbiler. Hyre har ingen abonnement, men kun betaling for bruk via APP løsning.

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

Tidligere utarbeidet energirapport brukes som et verktøy opp mot arbeid og potensielle oppgraderinger i borettslaget.
Det ble, våren 2022, etablert en bær - og grønnsakshage bak lavblokk 3. Tiltaket ble godt mottatt, og vi har hatt årlige dugnader med utvidet tilbud litt og litt hvert år.

Nå som flerbruksbygget er ferdig, vil arbeidet med sykkelparkering bli tatt opp igjen. Vi ønsker å tilby beboerne muligheten for oppbevaring av elsykler og sykler via en abonnementsløsning. Løsningen vil ha individuell innlåsing og lademuligheter.

Finans
Gjennom 2025 har fellesgjelden på leilighetene steget som følge av låneopptaket til det nye Flerbruksbygget. Dette er i tråd med det som ble bestemt på ekstraordinært årsmøte i 2024. Der det ble vedtatt nytt låsesystem og nytt bygg.
Som beboerne ble forespeilet på årsmøtet, er ikke felleskostnadene påvirket som følge av Flerbruksbygget.

Hoveddelen av låneporteføljen har en rentesikringsavtale som varer til 2030. Nominell rente på denne avtalen er 1,27% pr Q1 2026, og utgjør pt. ca 70,1% av låneporteføljen. Refinansieringen som ble gjort i 2020 er beskrevet i sin helhet i beretningen for 2020. De resterende 30% av låneporteføljen har en flytende rente pt. på ca 4,59%.

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 til nytt låsesystem. De resterende 34 mill. ble i hovedsak benyttet i 2025 samt noen sluttregninger etter overtakelse vil komme på 2026.

Så selv om årsmøtet godkjente en låneramme på inntil 56 mill, ble kun de 40 mill som var estimert, brukt i prosjektene.

Den nye trekkfasiliteten har en flytende nominell rente på ca 4,62%.
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.
Borettslaget driftes svært godt og hadde ved årsslutt omløpsmidler på kr.16 481 928.
Men med en større rehabilitering av borettslaget mener vi i styret det er viktig å styrke egenkapitalen frem til opplåning av et slikt prosjekt. Det vil gjøre en evt økonomisk endring for andelseierne mer forutsigbar, og mindre belastende.

Man må regne med årlig indeksregulering på minimum 2,5% på felleskostnadene. For 2026 vil økningen bli noe høyere siden inflasjonen i Norge fortsatt er høyere enn forventet.

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.

I løpet av 2025 har Eviny gjort større oppgraderinger på ladestasjonene. De ser at bruken er gått opp og de er nå positive til å sette opp beboerladere i nedre del av borettslaget også. Vi er i en dialog med dem rundt denne prosessen. Her må man følge retningslinjer fra BKK, og det er derfor plassen ved den gamle garasjen som er aktuell for ladeplasser.

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: Evelynn Kristensen (Vadmyra Borettslag)

Det ble i 2025 startet en dialog mellom borettslagene og Eviny om vi og BRL Vestre skal ta over 100% eierskap i energiselskapet.
Med strømstøtte ordningene som har eksistert de siste årene har det ikke vært forretningsmessig attraktivt for Eviny til å fortsette eierskap og drift av vårt varmeanlegg. Dialogen fortsetter i 2026 på hvordan vi kan løse dette.

Årsrapport fra Eviny Termo:
I 2025 har energiprisene vært relativt stabile. Prisene er likevel på et høyere nivå enn historiske priser. I henhold til avtalen mellom borettslaget og Eviny, driftes anlegget med billigste tilgjengelige energikilde. Borettslaget får i dag strømstøtte også på den strømmen som går til varmeproduksjon. Eviny jobber sammen med varmestyret for å finne langsiktige løsninger for å kunne gi forutsigbare varmekostnader både i dagens anlegg, og ved eventuell ombygging.
Energiregnskapet for 2025 viser en varmeproduksjon i Vadmyra varmesentral på 8,9 GWh. Varmen har hovedsakelig blitt produsert i elektrodekjelen. I tillegg har det er gått med 102 025 liter olje, tilsvarende 11,5 % av varmeproduksjonen. Borettslaget Vestre Borettslag sin andel av varmeforbruket er 5,1 GWh, der av 58 742 liter olje (1 GWh = 1000 000 kWh). Det høye oljeforbruket skyldes at det i juli oppstod en feil i forbindelse med elektrodekjelen. Til tross for omfattende feilsøking tok det tid å finne og utbedret denne kjelen. Anlegget er nå tilbake i normal drift på elektrodekjel.

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.

Nøkler/skilt
Nøkler kan kjøpes 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 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vadmyra Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på 11 213 727. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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. 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.

HORDALAND REVISJON 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 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 16. mars 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

VADMYRA BORETTSLAG
ORG.NR. 950554479, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**10 461 747**	**11 010 121**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		11 213 727	-878 968
Tilbakeføring av avskrivning	17	120 952	161 793
Fradrag for gjennomført påkostn.		-32 404 878	0
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel		160 729	1
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-45 292	0
Økning annen langsiktig gjeld	20	236 125 000	210 050 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-209 103 125	-209 825 000
Innsk. øremerk. bankkto		-46 934	-56 199
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**6 020 179**	**-548 373**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**16 481 928**	**10 461 747**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		22 541 773	14 074 046
Kortsiktig gjeld		-6 059 846	-3 612 299
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**16 481 928**	**10 461 747**

VADMYRA BORETTSLAG
ORG.NR. 950554479, KLIENTNR. 6121

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	46 957 452	45 273 235	46 868 000	48 704 000
Garasjer	9	17 082	0	0	0
Andre inntekter	3	1 130 280	277 887	240 000	240 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**48 104 814**	**45 551 122**	**47 108 000**	**48 944 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 044 041	-852 230	-1 065 000	-1 285 000
Styrehonorar	5	-782 139	-753 302	-750 000	-782 139
Avskrivninger	17	-120 952	-161 793	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-26 690	-26 121	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-551 010	-529 820	-588 000	-575 000
Konsulenthonorar		-312 357	-2 704 321	-580 000	-400 000
Drift og vedlikehold	7	-6 735 178	-16 064 080	-5 752 000	-7 140 000
Forsikringer		-1 316 501	-1 186 958	-1 340 000	-1 484 590
Kommunale avgifter	8	-7 335 181	-6 531 708	-7 336 000	-7 996 000
Energi/fyring	10	-8 654 481	-7 978 151	-9 150 000	-8 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 736 606	-2 677 860	-2 710 920	-3 100 000
Andre driftskostnader	11	-3 186 651	-2 568 999	-3 173 096	-3 864 096
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-32 801 787**	**-42 035 341**	**-32 495 016**	**-35 076 825**
DRIFTSRESULTAT		**15 303 028**	**3 515 780**	**14 612 984**	**13 867 175**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	664 095	203 164	5 648 000	5 484 000
Finanskostnader	13	-4 753 396	-4 597 913	-11 021 000	-10 812 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 089 300**	**-4 394 748**	**-5 373 000**	**-5 328 000**
ÅRSRESULTAT		**11 213 727**	**-878 968**	**9 239 984**	**8 539 175**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-878 968		
Reduksjon udekket tap:		11 213 727	0		

VADMYRA BORETTSLAG
ORG.NR. 950554479, KLIENTNR. 6121

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	72 569 593	72 569 593
Rehabilitering	15	32 404 878	0
Tomt		2 374 313	2 374 313
Leiligheter/lokaler	16	438 975	438 975
Andre varige driftsmidler	17	43 803	280 193
Øremerkede bankinnskudd		981 252	1 658 559
SUM ANLEGGSMIDLER		**108 812 814**	**77 321 633**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		45 379	114 704
Forskuddsbetalte kostnader		561 122	713 313
Andre kortsiktige fordringer	18	960	3 960
Driftskonto OBOS-banken		2 723 216	8 129 707
Driftskonto OBOS-banken II		121 011	16 393
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22 252	24 280
Innestående i andre banker		508 998	3 619 610
Sparekonto OBOS-banken II		18 558 835	1 452 079
SUM OMLØPSMIDLER		**22 541 773**	**14 074 046**
SUM EIENDELER		**131 354 588**	**91 395 679**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 551 * 100		55 100	55 100
Udekket tap	19	-121 012 189	-132 225 917
SUM EGENKAPITAL		**-120 957 089**	**-132 170 817**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	237 071 875	210 050 000
Borettsinnskudd	21	9 047 925	9 047 925
Annen langsiktig gjeld		132 031	856 272
SUM LANGSIKTIG GJELD		**246 251 831**	**219 954 197**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 908 079	3 279 009
.			
Skyldige offentlige avgifter	22	49 282	50 454
Påløpte renter		0	76 747
Annen kortsiktig gjeld	23	102 485	206 088
SUM KORTSIKTIG GJELD		**6 059 846**	**3 612 299**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**131 354 588**	**91 395 679**
Pantstillelse	24	311 047 925	311 047 925
Garantiansvar		0	0

Bergen, 13.03.2026
Styret i Vadmyra Borettslag

Åmund Elvatun /s/ Arnold Jang Klokseth /s/ Endre Carlsen /s/

Britt Hansen /s/ Trine Jentine Indrevold Aastvedt /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	43 328 135
Kabel-Tv	2 731 661
Leie	177 284
Lokalet lavblokk 6	12 000
Renhold	708 372
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**46 957 452**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Bergen kommune	10 826
Styre og stell	10 000
Antenneleie	146 264
Lokale	32 017
Miljøtiltak	897 488
Nøkler	13 560
Vaktmestertjenster	20 126
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 130 280**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-562 884
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-106 354
Påløpte feriepenger	-67 628
Naturalytelser speilkonto	3 780
Arbeidsgiveravgift	-222 616
LO/NHO-ordningen (AFP)	-13 870
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-42 178
O/U premie	-688
Gruppeliv/ulykke	-5 369
Personalforsikring	-7 406
Gaver til ansatte	-6 222
Yrkesskadeforsikring	-1 086
Kantinekostnader	-483
Andre personalkostnader	-11 038
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 044 041**

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 2024/2025	-782 139
SUM STYREHONORAR	**-782 139**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-47 859

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-26 690
SUM REVISJONSHONORAR	**-26 690**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Anticimex AS	-10 750
OKV Renholdsservice AS	-6 971
Statens Kartverk	-545
Andre kostnader	-49 760
Skanska Norge AS	-167 042
Algrøy Elektro AS	-27 500
VVS Bergen AS	-18 586
Stilj Design 303 AS	-25 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-306 154**
Drift/vedlikehold bygninger	-3 396 698
Drift/vedlikehold VVS	-479 239
Drift/vedlikehold elektro	-213 579
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 655 291
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-15 764
Drift/vedlikehold heisanlegg	-239 256
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 015
Drift/vedlikehold brannsikring	-96 114
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 614
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-199 566
Egenandel forsikring	-37 888
Kostnader dugnader	-40 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 735 178**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 737 724
Vann- og avløpsgebyr	-3 053 282
Renovasjonsgebyr	-2 544 175
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-7 335 181**

NOTE 9
GARASJER

Leieinntekter	17 082
KOSTNADER GARASJER	
SUM GARASJER	**17 082**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-381 243
Varmesentralen	-3 358 450
Andre fyringskostnader	-4 914 788
SUM ENERGI / FYRING	**-8 654 481**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-140 751
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 503
Håndverktøy	-5 015
Diverse utstyr	-3 442
Annet driftsmateriale	-91 967
Lyspærer og sikringer	-5 463
Vaktmestertjenester	-1 086 155
Vakthold	-243 225
Renhold ved firmaer	-521 231
Snørydding	-427 252
Andre driftskostnader	-49 169
Kontor- og datarekvisita	-19 094
Trykksaker	-19 814
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-30 220
Andre kostnader tillitsvalgte	-47 859
Andre kontorkostnader	-51 318
Telefon/bredbånd	-10 199
Drivstoff	-10 026
Vedlikehold biler/maskiner	-45 395
Forsikringer/avgifter biler	-7 755
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-1 355
Kontingenter	-114 521
Gave, ikke fradragsberettiget	-419
Bank- og kortgebyr	-3 262
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-55 512
Tap v/avgang anleggsmidler	-160 729
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 186 651**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16 883
Renter av sparekonto i OBOS-banken	447 792
Renter bank	199 420
SUM FINANSINNTEKTER	**664 095**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-3 868 732
Pantegjeldsrenter	-884 663
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 753 396**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	43 892 377
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	28 677 216
SUM BYGNINGER	**72 569 593**

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

NOTE 15
REHABILITERING

Opak Bergen AS	966 938
Arkoconsult AS	85 444
Skala Rådgivende Ingeniører AS	50 000
Andre kostnader	355 979
Låssenteret	67 877
Skanska Norge AS	30 102 006
Norrøna Storkjøkken AS	76 138
Lindbak Interiør	700 497
SUM REHABILITERING	**32 404 878**

NOTE 16
LEILIGHETER

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

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

NOTE 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Urban avfall 100 L		
Tilgang 2023	35 125	
Avskrevet tidligere	-10 732	
Avskrevet i år	-11 708	
		12 685
Ballbane		
Tilgang 2015	1 312 710	
Avskrevet tidligere	-1 227 535	
Avskrevet i år	-85 174	
Avgang 2025	-1	
		0
Strømaggregat		
Tilgang 2019	27 414	
Avskrevet tidligere	-27 413	
		1
Garasje		
Tilgang 2014	160 728	
Avgang 2025	-160 728	
		0
Ariens Hydro Pro		
Tilgang 2025	45 292	
Avskrevet i år	-14 176	
		31 116
Toyota Proace TF 2900		
Tilgang 2016	197 900	
Avskrevet tidligere	-188 005	
Avskrevet i år	-9 894	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**43 803**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-120 952**

NOTE 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	960
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**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

NOTE 20
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea Bank Abp, Filial I Norge			
Flytende rente			
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,34 %. Løpetiden er 27 år.			
Opprinnelig 2024	-	204 050 000,00	
Nedbetalt i år		204 050 000,00	
			0
Nordea Bank Abp, Filial I Norge*			
Flytende rente			
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,59 %. Løpetiden er 30 år.			
Opprinnelig 2025		-202 125 000	
Nedbetalt i år		5 053 125	
			-197 071 875
Nordea Bank Abp, Filial I Norge			
Flytende rente			
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,68 %. Løpetiden er 43 år., avdragsfritt frem til 01.08.30			
Opprinnelig 2024		-6 000 000	
Økning i år		-34 000 000	
			-40 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			**-237 071 875**

*Vadmyra Borettslag hadde per 31.12.2025 et serielån i Nordea på kr 237 071 875. Lånet har flytende rente, beregnet som 3-måneders NIBOR pluss bankens margin.
Ved årsskiftet var 3-måneders NIBOR 4,14 %, og bankens margin var 0,45 %. Den ordinære lånerenten var dermed 4,59 %. Gjenstående nedbetalingstid var 27 år. Borettslaget har også en rentebytteavtale (rentesikring) som løper til 2030. Avtalen dekket opprinnelig om lag 75 % av lånet, men omfattet per 31.12.2025 kr 166 176 000 av totalgjelden på kr 237 071 875. Dette tilsvarer om lag 70 % av gjelden.

For denne sikrede delen er NIBOR-elementet i praksis bundet til 0,82 % frem til 2030. Når bankens margin på 0,45 % legges til, gir dette en nominell rente på 1,27 % for den sikrede delen av lånet . For den delen av lånet som ikke er rentesikret, var renten ved årsskiftet fortsatt flytende, altså 4,59 %.

Rentebytteavtalen innebærer at borettslaget bytter flytende NIBOR mot en fast NIBOR-sats på 0,82% for den sikrede delen av gjelden. Ved årsskiftet, da 3-måneders NIBOR var 4,14 %, ga dette en rentekompensasjon på 3,32 prosentpoeng. Den sikrede delen av gjelden (om lag 70 %) hadde derfor en netto nominell rente på 1,27 %. Når effekten av rentesikringen tas med, var den samlede nominelle renten på borettslagets totale lån per 31.12.2025 om lag 2,27 %.

NOTE 21
BORETTSINNSKUDD

Saldo 1967	-9 047 925
	-9 047 925

NOTE 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-22 252
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 030
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-49 282**

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-67 628
Annen påløpt kostnad	-31 857
Annen kortsiktig gjeld	-3 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-102 485**

NOTE 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 047 925
Pantelån	237 071 875
TOTALT	**246 119 800**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	72 569 593
Tomt	2 374 313
Rehabilitering - flerbruksbygg	32 404 878
TOTALT	**107 348 784**

3. INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring «boligflipping»

Saken er fremmet av styret

Styret ser mer og mer utfordringer med at det kjøpes boliger som har behov for oppussing i borettslaget av "boliflippere". "Boligflippere" er folk som kjøper bolig med tanke på å pusse opp for videresalg. Dette er med på å skape mye uro i borettslaget, da leilighetene pusses opp så fort som mulig. Ordensreglene håndheves ikke, da brudd på dem ikke får langtids konsekvenser for dem som bare skal selge de videre.
I tillegg ønsker styret at boliger med behov for oppussing skal gi førstegangskjøpere en bedre mulighet til å komme inn på boligmarkedet.

Borettslagsloven § 1-1 (formålsbestemmelsen) sier «Et borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom». OBOS sier da "Ut fra dette så kan man tolke at borettslagets hovedformål er for beboelse, ikke spekulasjon, næringsdrift eller annen bruk som strider med vanlig boligformål."
Styret foreslår å få inn et nytt punkt i vedtektene som presiserer dette:
2-3 (6): «Dersom erverver har til hensikt å bruke andelen i strid med lovens formål, herunder spekulering med såkalt «flipping», så kan dette utgjøre saklig grunn til å nekte godkjenning.»

Forslag til vedtak: Nytt punkt i vedtektene: 2-3 (6): «Dersom erverver har til hensikt å bruke andelen i strid med lovens formål, herunder spekulering med såkalt «flipping», så kan dette utgjøre saklig grunn til å nekte godkjenning.»

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

B) Rehabilitering av vinduer, fasade og tak
Saken er fremmet av: Annette Simonsen andelseier andel 176.

Ønsker rehabilitering av vinduer, fasade og tak. I tider fremover hvor vil merke kaldere vintre, mener jeg borettslaget bør vurdere en rehabilitering av nevnte over. Vinduer og yttervegger trekker enormt og leiligheten varmes ikke nok opp med radiator på fullt. For oss som bor øverst vil ikke varmen holdes like godt inne, som hos andre, da taket virker for dårlig isolert.

Forslag til vedtak:

Svar fra styret:
Styret er for tiden i gang med et forprosjekt som omhandler en totalrehabilitering av bygningsmassen. Dette er imidlertid et arbeid med noe lengre tidshorisont, og vi ser ikke for oss oppstart av selve rehabiliteringen de nærmeste årene. Før en eventuell gjennomføring av totalrehabilitering må bygningsmassen bli grundig prosjektert. Vi må kartlegge kostnader, tekniske løsninger og økonomiske konsekvenser for beboerne.
Vi fikk i desember 2025 innvilget støtte fra Enova for et forprosjekt slik at vi kan kartlegge evt energibesparelser og miljøgevinster i et slikt prosjekt.
Styret vil i de nærmeste årene rapportere i årsberetningen på resultater og fremdrift i forprosjektet.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Endre Carlsen — Adresse: Vadmyrveien 2

Navn: Britt Hansen — Adresse: Vadmyrveien 4

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder foreslås:

Navn: ÅMUND ELVATUN — Adresse: Vestre Signalvegen 7

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: TRINE AASTVEDT — Adresse: Vadmyrveien 6

Navn: ARNOLD KLOKSETH — Adresse: Vadmyrveien 20

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: MICHELLE KRAFT — Adresse: Vadmyrveien 36

Navn: SUNNIVA NORDHEIM — Adresse: Lyngfaret 3

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: TRINE AASTVEDT — Adresse: Vadmyrveien 6

Navn: ENDRE CARLSEN — Adresse: Vadmyrveien 2

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: MICHELLE KRAFT — Adresse: Vadmyrveien 36

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: VIVIAN THOMASSEN — Adresse: Lyngfaret 5

Navn: THORE KVALHEIM — Adresse: Vadmyrveien 4

5. GODTGJØRELSER
Godtgjørelse for styreåret 2025/2026 - valgkomiteens innstilling

A)

Godtgjørelse til styreåret 2024/2025		**Valgkomiteens innstilling 2025/2026**
Styreleder	kr. 95 167, -	kr. 120 000, -
Nestleder	kr. 65 885, -	kr. 75 000, -
Styremedlem	kr. 52 703, -	kr. 58 000, -
Varamedlem	kr. 30 014, -	kr. 35 000, -
Møtehonorar	kr. 1 100, -	kr. 1 200, -

B)

Varmestyret	**2024/2025**	**Varmestyret 2025/2026**
Åmund Elvatun	kr. 18 183, -	kr. 19.252, -
Evelynn Kristensen	kr. 18 183, -	kr. 19.252, -
Møtehonorar	kr. 1 000, -	INGEN ENDRING

C)

Honorar til valgkomiteen 2024/2025		**Honorar til valgkomiteen 2025/2026**
	kr. 9 644, -	kr. 10 000, -
Møtehonorar	kr. 1 100, -	kr. 1 200, -

Valgkomiteen foreslår for generalforsamling å øke honorarene.

Dette basert på tilgjengelig informasjon i forhold til styrehonorarer publisert av OBOS, ref lenken under:

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

I tillegg ser valgkomiteen at det er enormt vanskelig å få søkere inn til styret, og håper dette i fremtiden kan være med å gjøre det noe mer attraktivt å sitte i styret.

Vi er et av byens største borettslag og vi har et arbeidende styre. Vi mener godtgjørelsen må reflektere styrets ansvar, kompetanse, tidsbruk på arbeid i form av antall møter og kompleksitet.

6121 Vadmyra Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet dersom fullmakt benyttes.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT
Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet 15.04.26

Boligselskapets navn: Vadmyra Borettslag

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) **(Dato)**

NOTATER:



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Egenerklæring

Vadmyrveien 26, 5172 LODDEFJORD

02 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vadmyrveien 26	Vadmyrveien 26	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2005

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden 2005

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Hestad, Jannicke

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2009

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Renovert av borettslag

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Grevstad

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2007

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Senket tak og lagt inn spotter, utført av bekjent eletroker

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2008

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Spotter i tak på stue og i gang

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det har vært vannlekkasje fra taket og ned i leilighetene som borettslaget har ordnet opp
Det er ett søkk i laminatgulvet på kjøkkenet under kjøleskapet, det har muligens vært for tungt
Ringeklokke er koblet ut

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 13680393

Egenerklæringsskjema

Name

Jannicke Hestad

Date

2026-07-02

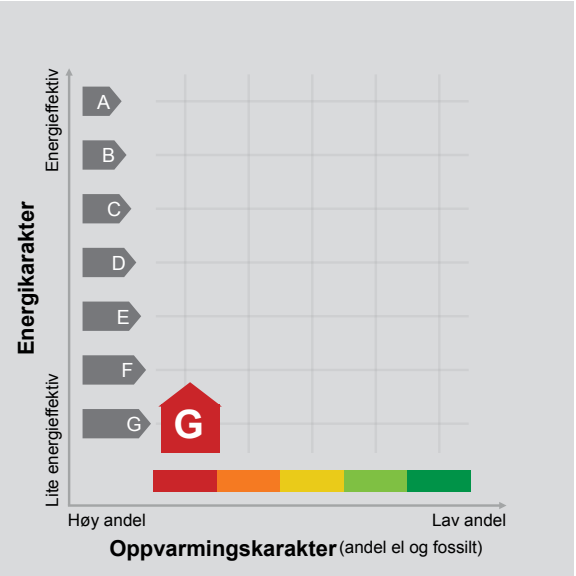
Identification

Jannicke Hestad

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	5172
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139727932
Merkenummer	Energiattest-2025-203731
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-enova.pdf).

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 enheter (12)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vadmyrveien 26	139727932	H0201	0	0	371
Vadmyrveien 26	139727932	H0301	0	0	378
Vadmyrveien 26	139727932	H0401	0	0	385
Vadmyrveien 26	139727932	H0501	0	0	392
Vadmyrveien 26	139727932	H0601	0	0	399
Vadmyrveien 26	139727932	H0701	0	0	406
Vadmyrveien 26	139727932	H0801	0	0	413
Vadmyrveien 26	139727932	H0901	0	0	420
Vadmyrveien 26	139727932	H1001	0	0	427
Vadmyrveien 26	139727932	H1101	0	0	434
Vadmyrveien 26	139727932	H1201	0	0	441
Vadmyrveien 26	139727932	H1301	0	0	448

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	66 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 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	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	183,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/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	0,82
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	149,5 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	216,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 602 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	258,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 085 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	235,34 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 003 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	17 132 kWh/år
Olje	470 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 602 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

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

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

Styret

Ordensregler for Vadmyra Borettslag

1. RO OG ORDEN

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

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

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

2. BANKING/BORING OG STØY

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

På søndag og helligdager er det ikke tillatt.

3. LUFTING/TØRKING AV TØY

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

4. LEK-OPPHOLD-OPPBEVARING.

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

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

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

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

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

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

5. BOSS

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

6. RENHOLD

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

7. BRUK AV VASKEMASKINER.

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

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

8. DYREHOLD

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

9. ALTANREGLER

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

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

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

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

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

10. BILBRUK PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE.

Biler og andre motordrevne kjøretøy skal plasseres på oppmerket plass.

Følg gjeldende skiltning og anvisninger i borettslaget.

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

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

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

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

Uregistrerte og feilparkerte biler blir fjernet på eiers regning.

11. OPPUSSING.

Ved ombygging av leiligheten, skal drift informeres om arbeidet.

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

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

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

12. KAMERAOVERVÅKNING OG YTTERDØR

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

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

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

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

13. SKADE – ERSTATNING – OPPSIGELSE

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

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

Revidert april 2024.

Vadmyrveien 26

Nabolaget Vadmyra - vurdert av 159 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Vestre Vadmyra Linje 3, 3E	1 min 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 9.8 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Vadmyra skole (1-7 kl.) 221 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 155 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.) 318 elever, 15 klasser	6 min 2.9 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 382 elever, 35 klasser	6 min 0.5 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	10 min 4.2 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	10 min 5.7 km

Ladepunkt for el-bil

Vadmyra og Vestre Hurtigladere	4 min
Vestkanten Storsenter P3	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

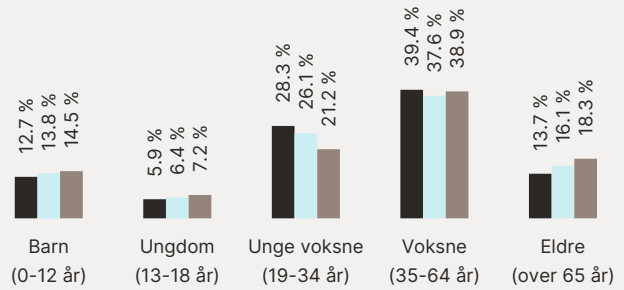
Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lyngfaret barnehage (1-5 år) 55 barn	3 min 0.3 km
Sandgotna barnehage (0-5 år) 64 barn	5 min 0.3 km
Vadmyra barnehage (1-5 år) 77 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Vadmyra Post i butikk	4 min 0.3 km
Joker Vestkanten Søndagsåpent	11 min 1 km

FINN 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

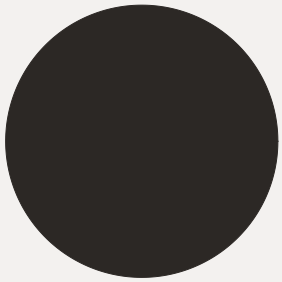
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Sport

Vadmyra idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 0.4 km
Vestkanten streetbasket/skateanl... Basket, skatepark	6 min 0.5 km
SATS Vestkanten	11 min
MOVA Bjørge	6 min

Boligmasse



100% blokk

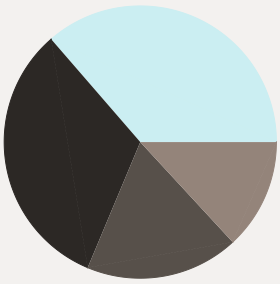
«Kort vei til sentrum, bra kollektiv tilbud»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Vestkanten Storsenter	11 min
Vitusapotek Vestkanten	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

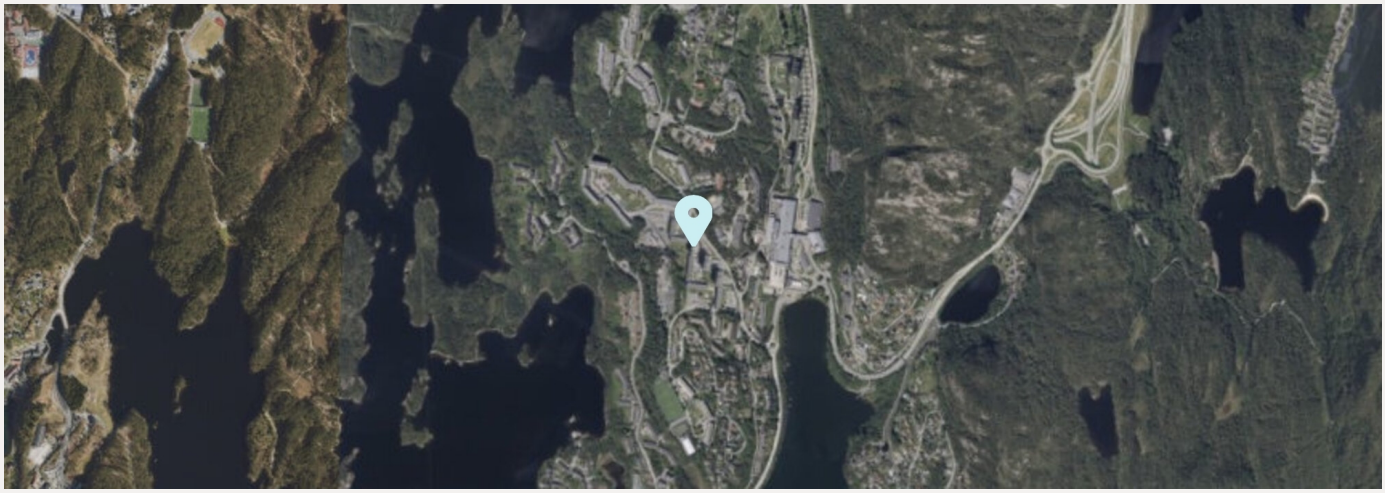
Familiesammensetning

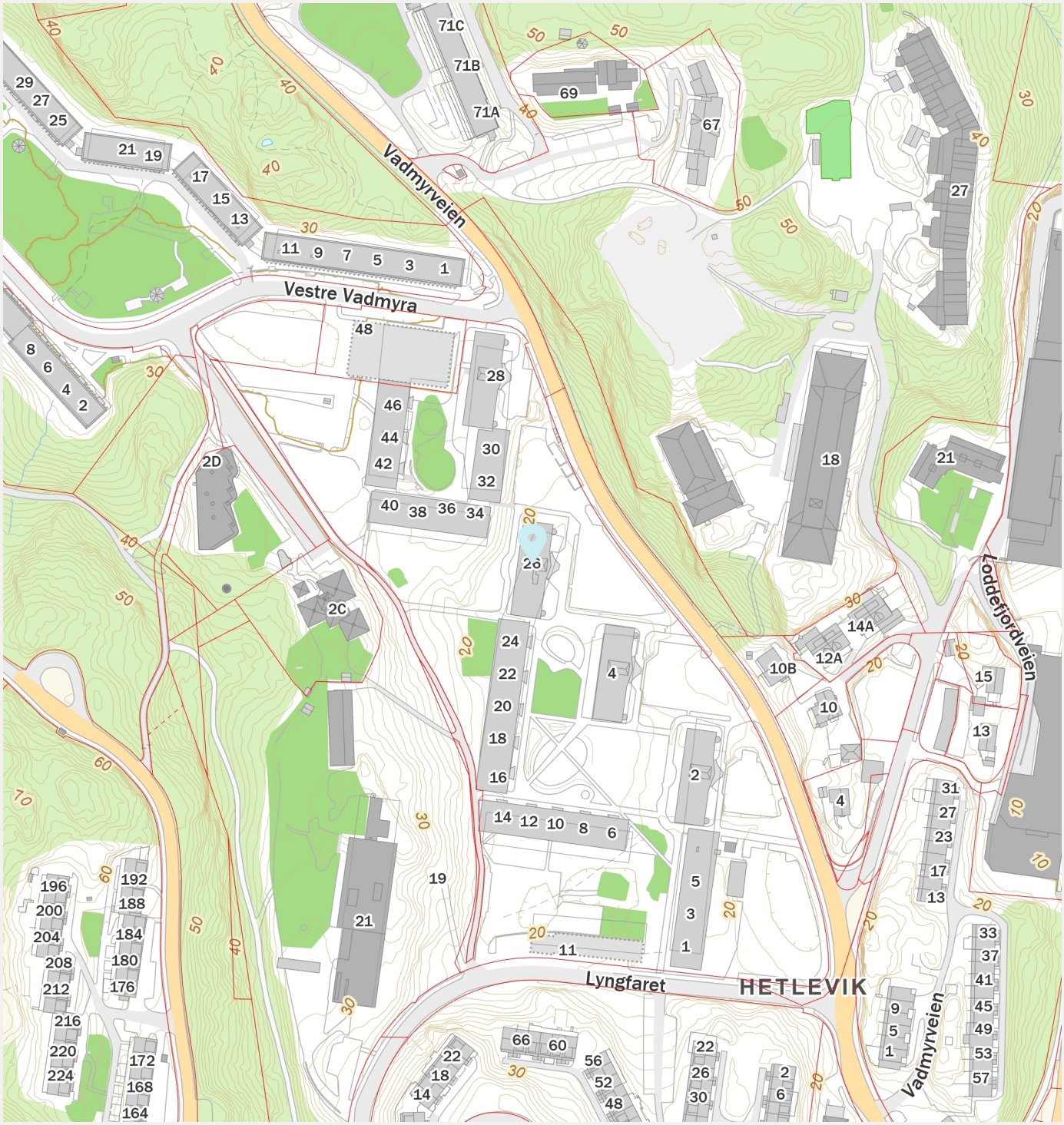


Sivilstand

		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 2026





FINN 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 2026

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/94/0/0
Utlistet 17. juni 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260307045	Grunneiendom	0	Ja	43 402,8 m²	Sikker	-	Ja
260307111	Grunneiendom	0	Nei	3 645,3 m²	Sikker	-	Ja
6281212617	Grunneiendom	0	Nei	81,0 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40310001	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, REVIDERT PLAN FOR LODDEFJORD FELT 2 OG 4	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.06.1967		84,1 %
63080000	35	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 98 MFL., LODDEFJORD, VESTRE VADMYRA 2D, LYNGFARET BARNEHAGER	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.06.2015	201301595	7,8 %
40310000	30	LAKSEVÅG. REGULERINGSPLAN FOR LODDEFJORDDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.08.1966		7,2 %
3280000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.11.1972		0,4 %
63080000	35	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 98 MFL., LODDEFJORD, VESTRE VADMYRA 2D, LYNGFARET BARNEHAGER	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.06.2015	201301595	0,2 %
40310000	30	LAKSEVÅG. REGULERINGSPLAN FOR LODDEFJORDDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.08.1966		0,2 %
63080000	35	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 98 MFL., LODDEFJORD, VESTRE VADMYRA 2D, LYNGFARET BARNEHAGER	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.06.2015	201301595	< 0,1 % (81,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63080000	2082 - Parkeringsplasser	6,4 %
63080000	3001 - Grønnstruktur	0,9 %
63080000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	0,4 %
63080000	1161 - Barnehage	0,2 %
63080000	2011 - Kjøreveg	0,1 %
63080000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,1 %
63080000	2012 - Gate med fortau	0,1 %
63080000	2010 - Veg	< 0,1 % (11,6 m²)
63080000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	< 0,1 % (11,1 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
40310011	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, BUSSLOMME VEI A KRYSS D		25.11.1969
40310007	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, ENDRING BYGGEFELT B I TOMTEFELT 6		15.10.1968
40310007	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, ENDRING BYGGEFELT B I TOMTEFELT 6		15.10.1968
3280012	31	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180, HETLEVIK, ENDRING	190410626	14.01.1986
3280012	31	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180, HETLEVIK, ENDRING	190410626	14.01.1986
40310012	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, BUSSLOMME VED BLOKK 4 FELT 2		07.04.1970
40310012	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, BUSSLOMME VED BLOKK 4 FELT 2		07.04.1970
40310005	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, FELT 2, LODDEFJORDDALEN		27.12.1967
40310005	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, FELT 2, LODDEFJORDDALEN		27.12.1967
40310008	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, VADMYRA BORETTSLAG, BLOKK H4		18.06.1969
40310008	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, VADMYRA BORETTSLAG, BLOKK H4		18.06.1969
40310010	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, PLASSERING AV BUTIKK		17.02.1970
40310010	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, PLASSERING AV BUTIKK		17.02.1970
40310012	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, BUSSLOMME VED BLOKK 4 FELT 2		07.04.1970
40310012	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, BUSSLOMME VED BLOKK 4 FELT 2		07.04.1970
3280001	31	LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124, FELT 3		13.11.1972

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
70000000	34	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180 MFL., LODDEFJORDÅSEN	202220589	49,5 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	99,1 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,9 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	27,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	6,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
40410000	30	LAKSEVÅG. GNR 124 LODDEFJORDDALEN, BYGGEFELT 5 OG 12, DEL AV TOMTEFELT 6	3	-
40410005	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, FELT 5-12, LODDEFJORD SØR	3	-
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
40310003	31	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 124, HETLEVIK, BYGGEFELT 1A	3	-
15900001	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 1 MFL., GNR 123 BNR 72 MFL. OG GNR 124 BNR 1 MFL., LODDEFJORD TORG SØR	3	200803270
15900000	30	LAKSEVÅG. GNR 122, 123 OG 124, LODDEFJORD SENTRALE DELER	3	199803545
3280010	31	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180, HETLEVIK, TILLEGGSAREAL FRA KOMMUNAL EIENDOM	3	190410091
3280015	31	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 377, LODDEFJORD, PLAN FOR UTBYGGING	3	190531089
3281000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124	3	-
3280013	31	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180, LODDEFJORD, ENDRING FELT 6	3	190140379

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
124/228	139577981-3	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	27.02.2026	202600504
124/180	301148940	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	19.03.2024	202227110
124/180	301148940	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	19.03.2024	202227110
124/95	139727983-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	20.08.2025	202418748
124/95	139728025-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	20.08.2025	202418748
124/95	139728025-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	20.08.2025	202418748
124/95	139728033-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	20.08.2025	202418748
124/95	139728033-2	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	20.08.2025	202418748

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 17. juni 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/94
Dato: 17.06.2026 Adresse: Vadmyrveien 26 m.fl.

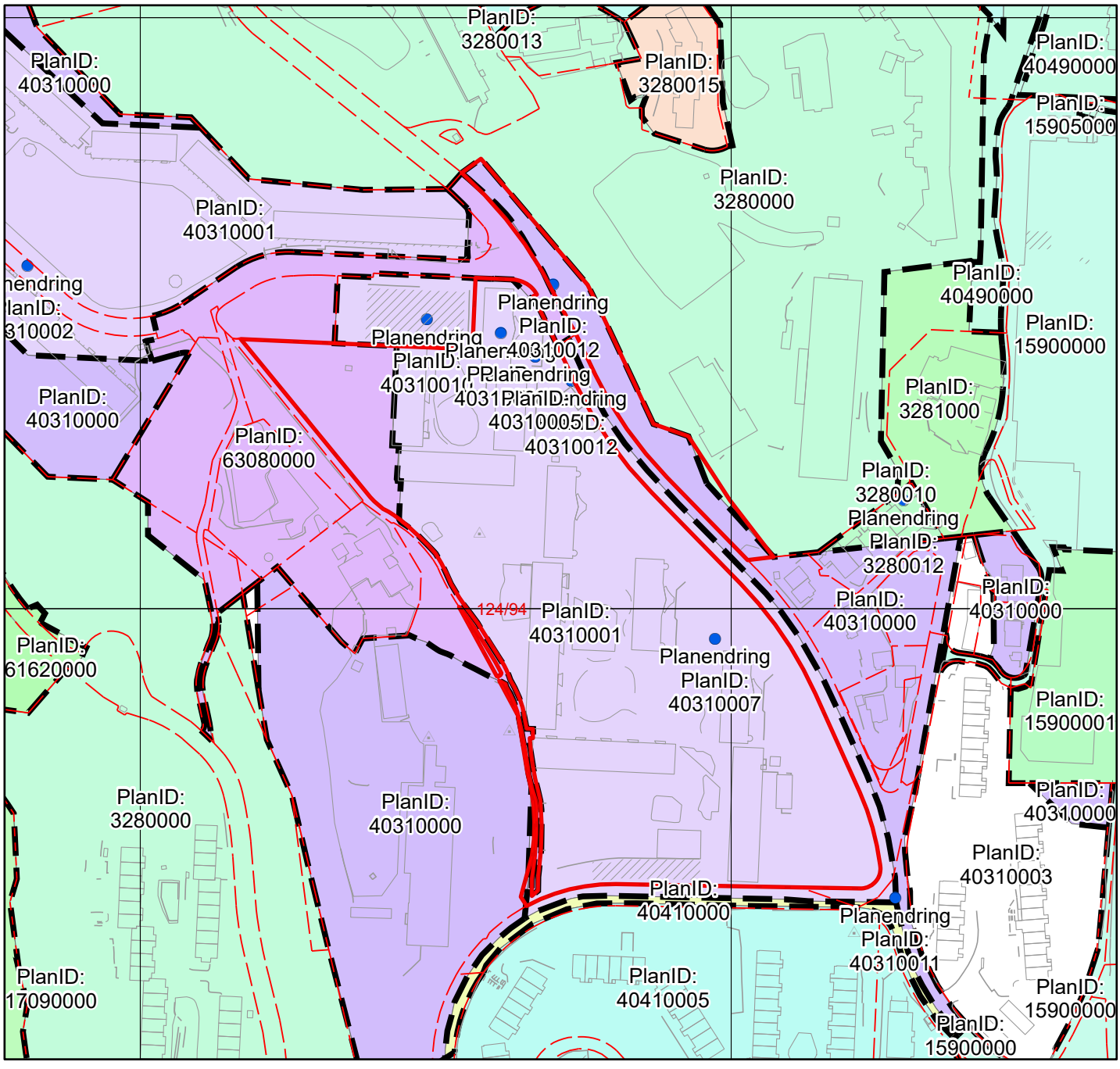
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 40310000, 40310001, 63080000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

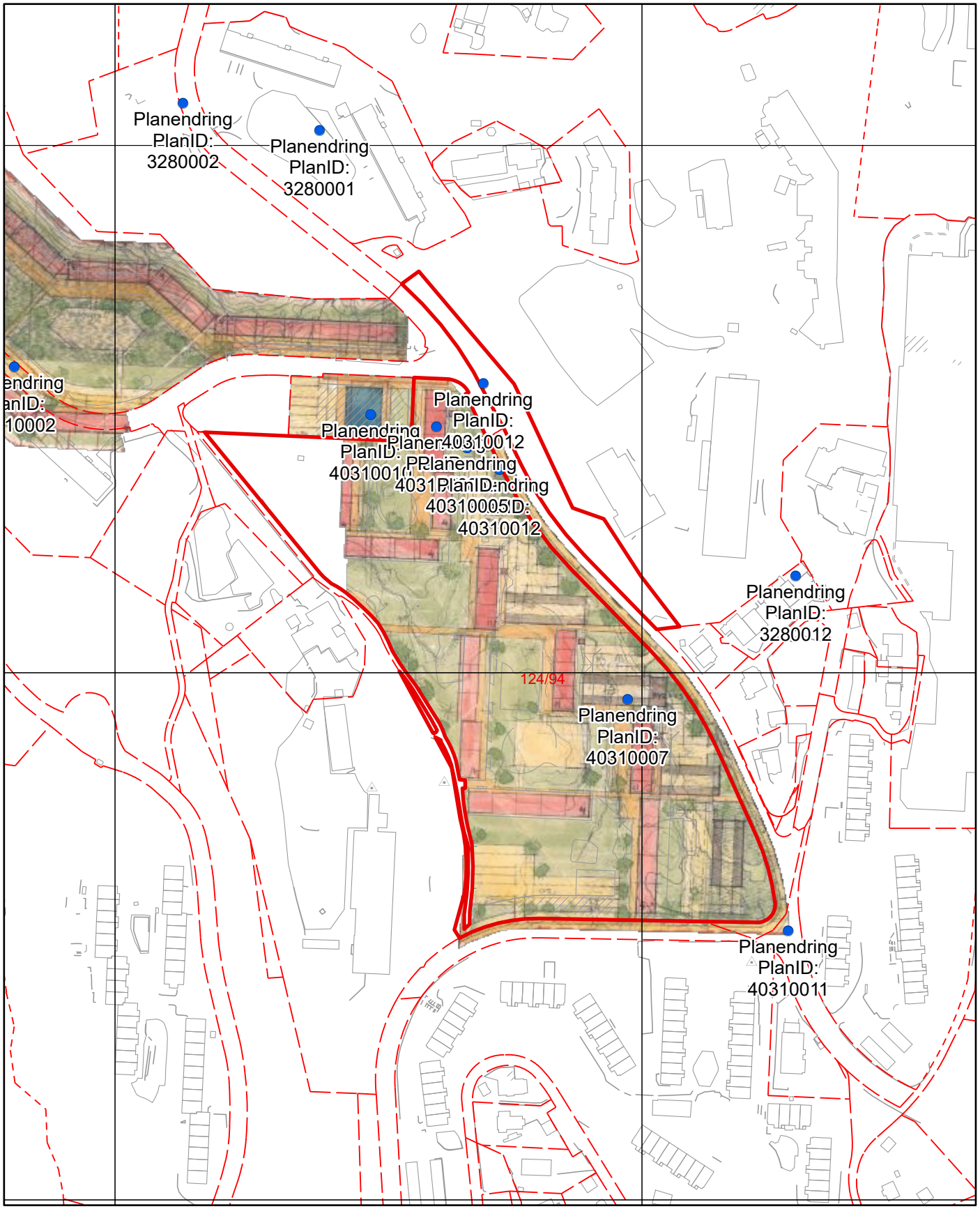
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/94
Dato: 17.06.2026 Adresse: Vadmyrveien 26 m.fl.

N

PlanID(er): 40310000, 40310001, 63080000

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

Eiendomsflate



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


LODDEFJORD
FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN I FELT 2 OG 4
TEGNET AV
KONTROLLERT
BERGEN, DEN
17. 3. 67
1:1000
MÅLT
SJEK. NR.
SJEKK. NR.
REV.
ARKITEKTKONTOR, SLOTTSGT. 3 - TELEF. 17 536 - 16 092
BERGEN
J. NR.
DATO:
30/3-67

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

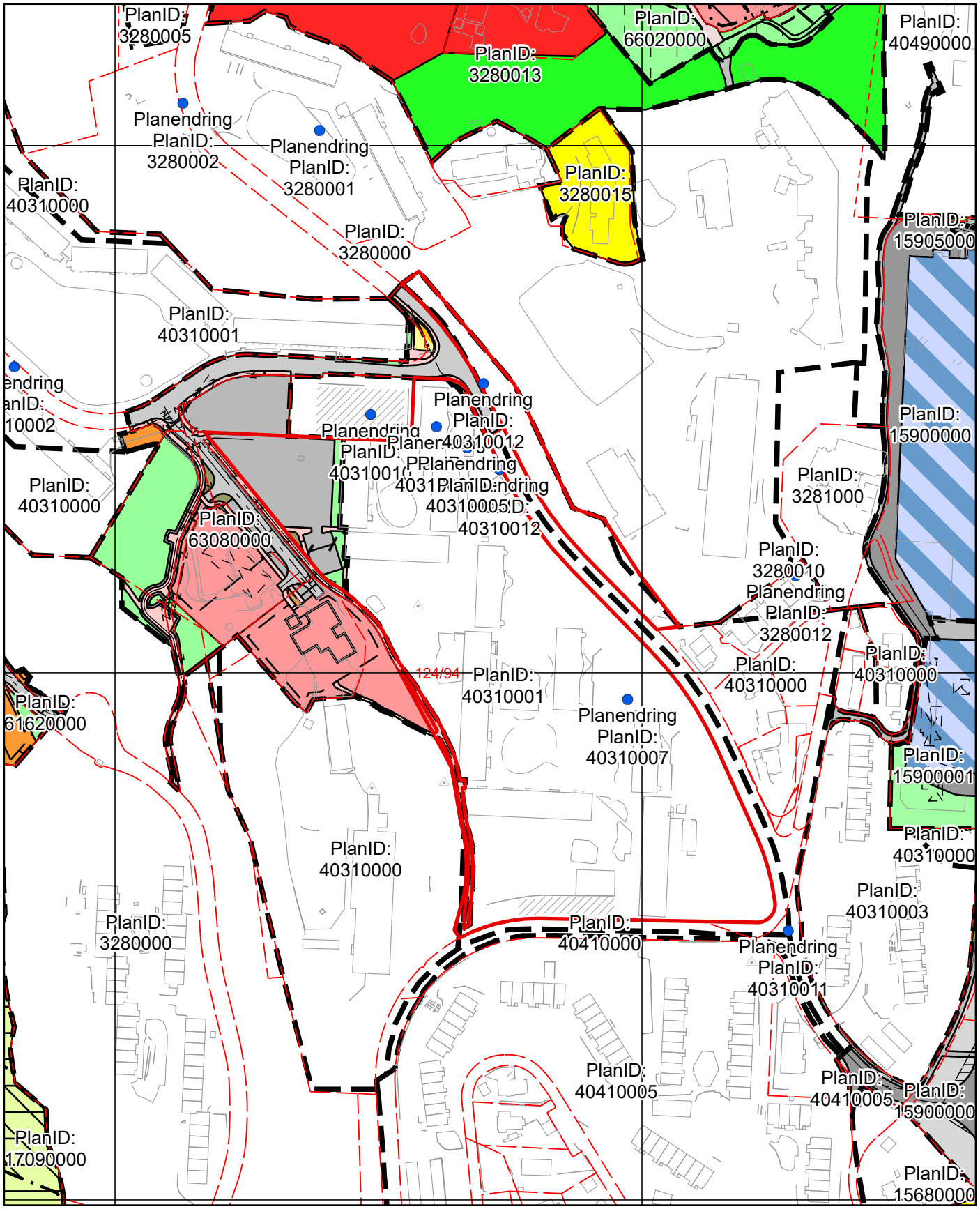
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/94
Dato: 17.06.2026 Adresse: Vadmyrveien 26 m.fl.

N

PlanID(er): 40310000, 40310001, 63080000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

510 - Høyspenningsanlegg

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Infrastruktursone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

FRIOMRÅDER

Park

Naturvernområde (på land)

Klimavernsone

Forretning / Kontor

Arealformål PBL §12-5

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

1161 - Barnehage

1169 - Annen off. eller priv. tjenesteyting

1510 - Energianlegg

1520 - Fjernvarmeanlegg

1550 - Renovasjonsanlegg

1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2014 - Gatetun

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3031 - Turvei

3040 - Friområde

3050 - Park

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

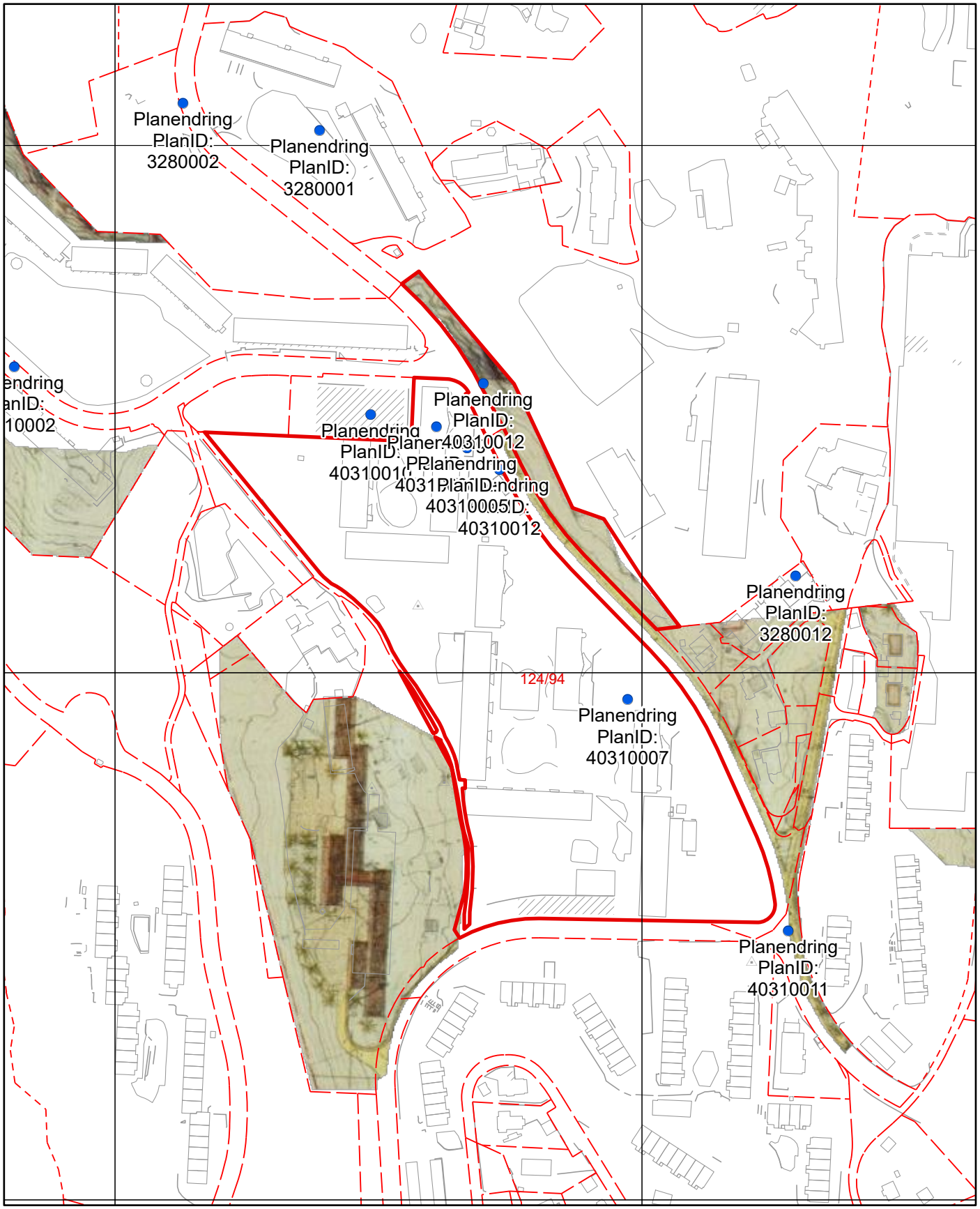
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/94
Dato: 17.06.2026 Adresse: Vadmyrveien 26 m.fl.

N

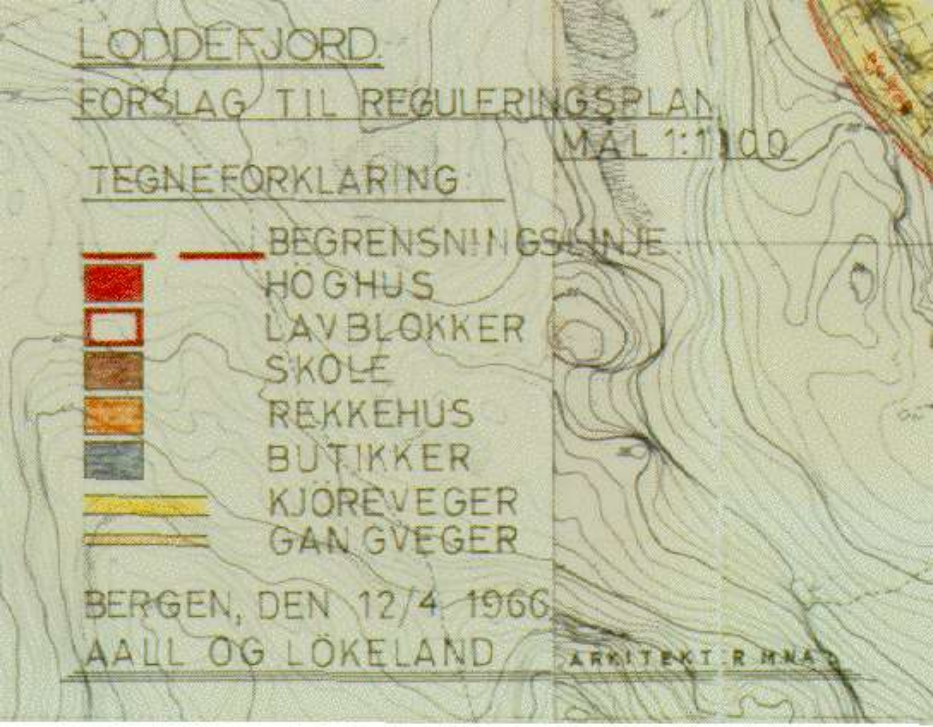
PlanID(er): 40310000, 40310001, 63080000

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

Eiendomsflate



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


LODDEFJORD
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN
MÅL 1:1000
TEGNEFORKLARING
BEGRENSNINGSLINJE
HØGHUS
LAVBLOKKER
SKOLE
REKKEHUS
BUTIKKER
KJØREVEGER
GANGVEGER
BERGEN, DEN 12/4 1966
AALL OG LØKELAND
ARKITEKTFIRMA

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

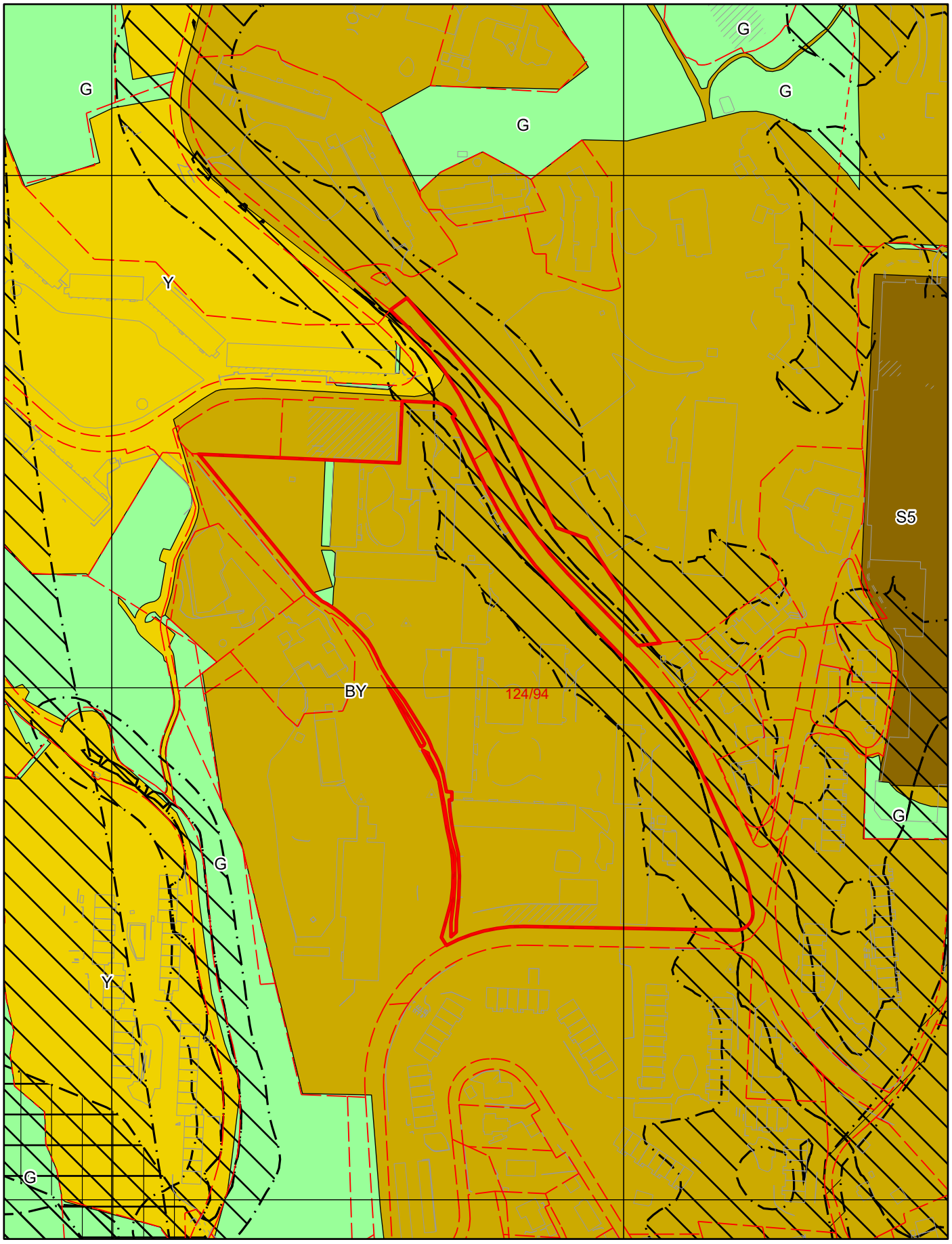
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 17.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 124/94
Adresse: Vadmyrveien 26 m.fl.

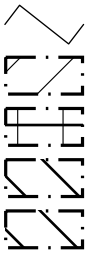
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Vadmyra Borettslag

Møtedato: 15 april 2026

Møtetidspunkt: KL. 18.00

Møtested: Flerbruksbygget – Vadmyra Borettslag

Til stede:56 andelseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 63 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Helge Minge.

Fra styret:

Åmund Elvatun	Britt Hansen
Trine Aastvedt	Endre Carlsen
Arnold Klokseth	Michelle Kraft
Bjarne Aasheim	

Møtet ble åpnet av: Styreleder Åmund Elvatun

---

1. Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Helge Minge foreslått.

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

C Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne.
Som referent ble Evelynn Kristensen foreslått, og som protokollvitne ble

Rune Klokkernes og Helge Soltveit

Vedtak: Godkjent

Tellekorps: Anne Lise Rauset og Line Berntsen

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

Vedtak: Godkjent

---

2. Behandling av årsberetning og årsregnskap for 2025

A Behandling av årsberetning og regnskap.
Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen.
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

3. Behandling av innkomne forslag og saker

Forslag A: Vedtektsendring «boligflipping»
Forslag til vedtak: Nytt punkt i vedtektene: 2-3 (6): «Dersom erverver har til hensikt å bruke andelen i strid med lovens formål, herunder spekulering med såkalt «flipping», så kan dette utgjøre saklig grunn til å nekte godkjenning.»
Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Skriftlig avstemning: 63 stemmer 54 har stemt for 9 har stemt imot.

Vedtak A: Godkjent

Forslag B: Rehabilitering av vinduer, fasade og tak
Forslag til vedtak: Ønsker rehabilitering av vinduer, fasade og tak. I tider fremover hvor vil merke kaldere vintre, mener jeg borettslaget bør vurdere en rehabilitering av nevnte over. Vinduer og yttervegger trekker enormt og leiligheten varmes ikke nok opp med radiator på fullt. For oss som bor øverst vil ikke varmen holdes like godt inne, som hos andre, da taket virker for dårlig isolert.
Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

Avstemming: 0 stemmer for forslaget, forslag falt.

Vedtak B: Ikke godkjent, styrets innstilling støttes

---

4. Valg av tillitsvalgte

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

C) Som varamedlem for 1 år, ble **Michelle Kraft** foreslått.
Som varamedlem for 1 år ble **Sunniva Nordheim** foreslått.

Vedtak: Godkjent

D) Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert: **Trine Aastvedt** og **Endre Carlsen**
Varadelegert: **Michelle Kraft**

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

---

5. Godtgjørelser

A) Styret

Godtgjørelse til styreåret 2024/2025		**Valgkomiteens innstilling 2025/2026**
Styreleder	kr. 95.167, -	kr. 120.000, -
Nestleder	kr. 65.885, -	kr. 75.000, -
Styremedlem	kr. 52.703, -	kr. 58.000, -
Varamedlem	kr. 30.014, -	kr. 35.000, -
Møtehonorar	kr. 1.100, -	kr. 1.200, -

Vedtak: Valgkomiteens innstilling godkjent

B) Andre godtgjørelser

Varmestyret 2024/2025		**Varmestyret 2025/2026**
Åmund Elvatun	kr. 18.183, -	kr. 19.252, -
Evelynn Kristensen	kr. 18.183, -	kr. 19.252, -
Møtehonorar	kr. 1.000, -	INGEN ENDRING

Vedtak: Valgkomiteens innstilling godkjent

Honorar til valgkomiteen 2024/2025		**Honorar til valgkomiteen 2025/2026**
	kr. 9.644, -	kr. 10.000, -
Møtehonorar	kr. 1.100, -	kr. 1.200, -

Avstemming:

Vedtak: Valgkomiteens innstilling godkjent

Styrehonorar utgjør:	885 700
Andre honorarer utgjør:	125 804
Totalt honorar utgjør	1 011 504

Møtet ble hevet kl.: 19:20

Protokollen signeres av

Møteleder
Helge Minge

Referent
Evelynn Kristensen

Protokollvitne

Protokollvitne

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

Vedtekter

For Vadmyra borettslag org nr 950 554 479

tilknyttet
OBOS boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Vadmyra borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres

gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Vadmyrveien 26
5172 Loddefjord

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 24/06/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:124, Bnr: 94
Hjemmelshaver:	Jannicke Hestad
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	406
Byggeår:	1971
Tomt:	47 121,5 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jannicke Hestad
Befaringsdato:	18.06.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

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

ANNET:
Informasjon om borettslaget:
Styretsleder: Evelynn Sæle Kristensen
Kontaktperson: Evelynn Sæle Kristensen

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

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 950 554 479
Navn/foretaksnavn: Vadmyra Borettslag
Organisasjonsform: Borettslag
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995
Stiftelsesdato: 29.03.1967

Takstobjektet:
3-Roms andelsleilighet.
Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 6,2m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 3m².

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

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

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

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

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

Tak: Malte flater og tak-ess plater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2008/2009.
- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2009.
- Lagt nytt overflategulv i stuen i 2020.

FELLESKOSTNADER:

-

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
7. Etasje	74	0	6	0
Kjellerbod	0	3	0	0
SUM BYGNING	74	3	6	0
SUM BRA	83			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entré(1,7m²), gang(7,1m²), bad/vaskerom(6m²), soverom(8,8m²), soverom(13,3m²), stue(20,8m²), kjøkken(11,3m²), bod(2,2m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(3m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

24/06/2026



Mats Hansen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er benyttet fliser på gulvet.

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

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

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

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sensor/lekkasjestopper i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sensor utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

Avløpsvann ledes i lukket system. Avløpsrørene er i plast.

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

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

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vær oppmerksom på at våtrommet og dens komponenter nærmer seg 20 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medfører lekkasjer, fuktskader og skader på tilliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

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

- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:
I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Vær oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator. Ventilator med kullfilter gir ikke avtrekksventilasjon, kun rensing av avtrekk fra steking/koking. Kullfilter må rengjøres/skiftes.

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

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass, se under.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer og pvckarmer.
Vinduene er fra 1998/1999.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, 1999.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

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

Det er påvist punktert vindusrute på kjøkkenet, utskiftning av glassruten må påregnes.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 6,2m².

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør på kjøkkenet, øvrige rør av plastrør.
Forventet levetid kobberrør: 25-50 år.

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

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

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

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

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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

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

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

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

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

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

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

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

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sensor/lekkasjestopper i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sensor utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

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

4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

Det er påvist punktert vindusrute på kjøkkenet, utskiftning av glassruten må påregnes.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF