Tilstandsrapport

Leilighet

Vadmyrveien 28, 5172 LODDEFJORD BERGEN kommune

gnr. 124, bnr. 94

Andelsnummer 537

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 01.12.2025 **Rapportdato:** 08.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1582 **Referansenummer:** ZQ1497

Foretak: KOE Konsulting AS

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

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Takkonstruksjon:
Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med banemembran eller lignende tekking.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
2-roms andelsleilighet.
Beliggende i 11. etasje.
Oppført i 1971.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entré (6,1 kvm).
Fliselaminat på gulv, vegger har tapet og tak har malte flater.

Soverom (10,3 kvm).
Laminat på gulv, vegger har tapet og tak har malte flater.

Bad (4,2 kvm)
Helfliset bad, stålplater i tak.
Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Stue/Kjøkken (27 kvm).
Laminat på gulv, vegger har tapet og tak har malte flater.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Oppvaskmaksin.

Oppvarming via vannvarme.
-Radiatorovn i stue.

Tekniske installasjoner:
Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.
Det er sentralanlegg for varmt vann.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

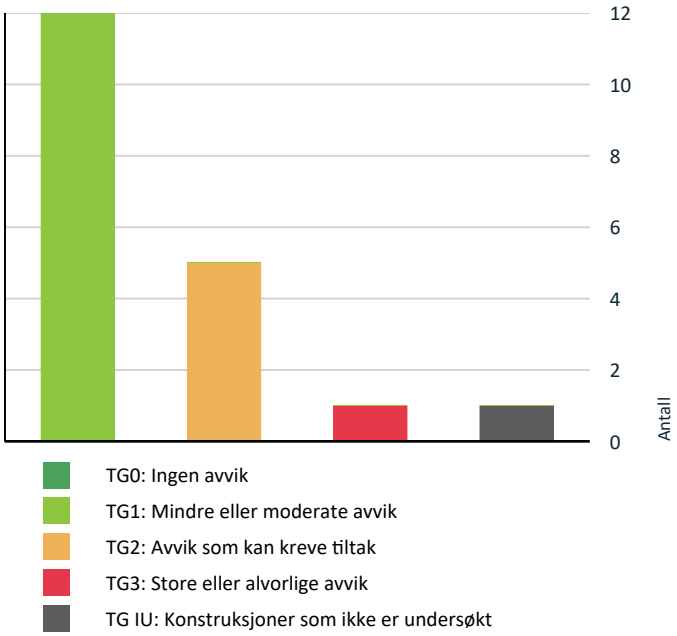
• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er baseret på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Sammendrag av boligens tilstand

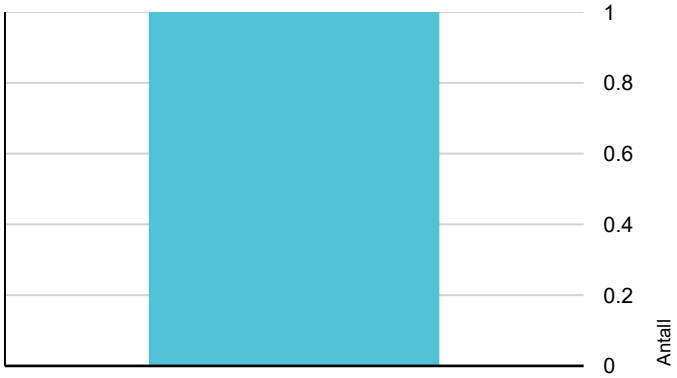
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1971

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer fra 1999.
Vinduer i pvc-karmer, ukjent dato.

Vinduer fremstår i normal stand i henhold til alder. Bruksfunksjon ok v/befaring. Eldre vindu må jevnlig vedlikeholdes i form av smøring og maling.

Dører/vinduer - Generelt

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

TG 1 Entrédør

Entrédør av tre med brannklasse B30.

Funksjon ok.

MRK:
Noe slitasje på beslag v/vrider. Kan pusses og males.

TG 1 Balkong-/terrassedør

Balkongdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til innglasset balkong på 8 kvm.

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

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Entré (6,1 kvm).
Fliselaminat på gulv, vegger har tapet og tak har malte flater.

Soverom (10,3 kvm).
Laminat på gulv, vegger har tapet og tak har malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater er av eldre type og har slitasje.
-Slitte og løsnede tapeter.
-Slitasje på gulv.
-Slitasje i vinduskarm v/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater kan forventes at må moderniseres/utbedres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad (4,2 kvm)
Helfliset bad, stålplater i tak.

Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2008.
Arbeidet ble utført i regi av borettsalget.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registert.

MRK:
Ved befaring var det begrenset tilkomst for kontroll, det kan derfor ikke utelukkes at det kan forekomme sår eller riss i fuger etc.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

Rommet er bygget uten sluk. Det er brukt en kompenserende løsning i form av vannsensor som stenger vannet dersom det skulle oppstå lekkasje.

Gulvet er flatt med minimalt fall mot vannsensor.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

På grunn av mye oppbevaring på befaringstidpunktet, var det ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll, andre avvik kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet fungerer med dette avviket. Eventuelt vann som søles ut på gulvet må tørkes opp manuelt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ikke sluk, avløp er ført inn i vegg.
Vannsensor på gulv

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

Rommet har en løsning som gjør at det ikke kan kontrolleres bruk av membran i rommet. TG2 er satt med bakgrunn i alder.

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

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekk i servant.

Det er gjennomgående sprekk i servant.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Servanten må skiftes for å unngå at møbelet tar videre skade.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk ventil.
Tilluft er etablert i dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da relevante soner grenser mot yttervegg og mot kjøkkeninnredning. Det blir ikke foretatt hulltaking via kjøkkeninnredning på grunn av fare for å skade bakenforliggende konstruksjoner.

Når hulltaking ikke kan foretas, kan det ikke avdekkes om det foreligger mangler eller avvik ved tettesjiktet eller andre skjulte bygningsdeler i våtrommet. Dette innebærer en usikkerhet, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Tilstandsgrad er derfor satt til TGIU.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Stue/Kjøkken (27 kvm).
Laminat på gulv, vegger har tapet og tak har malte flater.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Oppvaskmaksin.

Det er montert nye plater bak kjøkkenet i 2025.

Kjøkkenet fremstår med ok funksjon og noe bruksslitasje.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ikke etablert avtrekk på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert avtrekksvifte på kjøkkenet. Det er ellers kun naturlig ventilering i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekksvifte må etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber i plastkapper.
Stoppekran er plassert på bad under steinplate v/servant.

Det er informer om at rør ble skiftet i ca 2008 i henhold til tidligere salgsoppgave.

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

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

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk på bad, øvrig ventilering er naturlig.

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

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming via vannbåren varme.
-Radiatorovn i stue.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i felles svalgang.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
25 ampere 1 stk.
16 ampere 3 stk.
10 ampere 2 stk.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ikke kjent når det elektriske anlegget sist ble renovert.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Ikke fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

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

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med brannvarslere og brannslukningsapparat.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

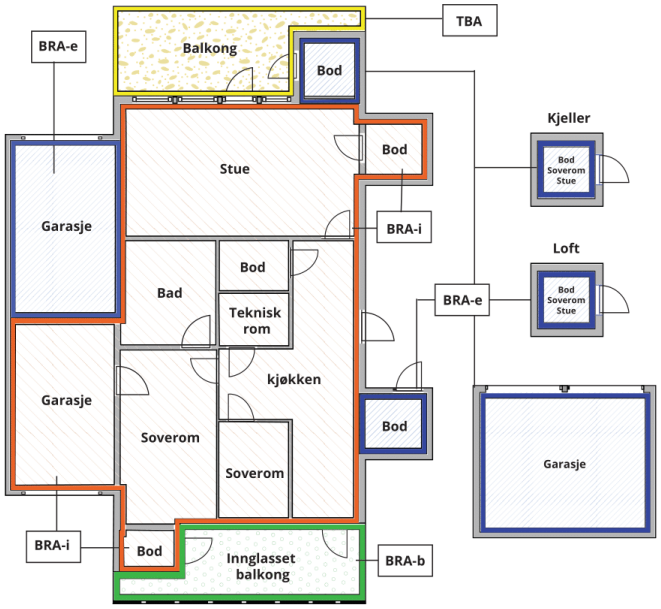
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	49		8	57	
Fellesareal		3		3	
SUM	**49**	**3**	**8**		
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, soverom, bad, stue/kjøkken		Innglasset balkong
Fellesareal		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
-Entré (6,1 kvm).
-Soverom (10,3 kvm).
-Bad (4,2 kvm)
-Stue/Kjøkken (27 kvm).

Innglasset balkong, 7,8 kvm.

EKSTERNE ROM
- Bod: 2,8 kvm.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er baseret på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	49	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	124	94	0	0	47121.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vadmyrveien 28

Hjemmelshaver
Vadmyra Borettslag

Andelsobjekt

Leil. nr.

Eier av adkomstdokumenter
Irene Breiland (dødsbo).

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
537

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3250023
Addresse	Vadmyrveien 28		
Postnr.	5172	Sted	LODDEFJORD
Selgers navn	Yvonne Abdurajak		
Selgers navn	Nemine Jeanette Abdurajak Iversen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Irene Breiland

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Yvonne Abdurajak og Nemine Jeanette Abdurajak Iversen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
Y A
N I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 08.01.2026

Signert av *Yvonne Abdurajak*

Signert av *Nemine Jeanette Abdurajak Iversen*

Initialer selger:
Y A
N I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nabolagsprofil

Vadmyrveien 28 - 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
Loddefjord terminal Totalt 10 ulike linjer	9 min 0.8 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	12 min 9.3 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	13 min 8.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 9.9 km

Skoler

Vadmyra skole (1-7 kl.) 236 elever, 14 klasser	8 min 0.6 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 168 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 485 elever, 31 klasser	19 min 1.6 km
Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.) 316 elever, 15 klasser	6 min 3 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 395 elever, 46 klasser	7 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 5.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

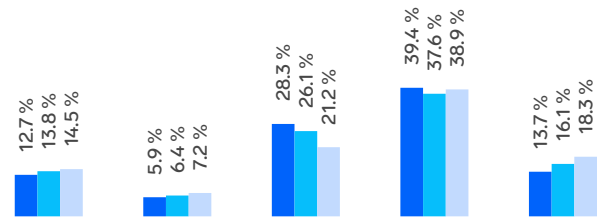
Kvalitet på skolene

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

Kidsa Sandgotna (1-5 år) 66 barn	3 min 0.2 km
Lyngfaret barnehage (1-5 år) 56 barn	5 min 0.4 km
Haugatun barnehage (0-5 år) 55 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Vadmyra Post i butikk	2 min 0.2 km
Joker Vestkanten Søndagsåpent	11 min 0.9 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 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

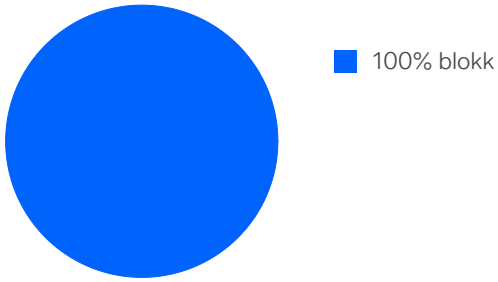
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Sport

Loddefjord skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km	
Sandgotna skole Aktivitetshall, fotball	7 min 0.5 km	
SATS Vestkanten	11 min	
MOVA Bjørge	6 min	

Boligmasse



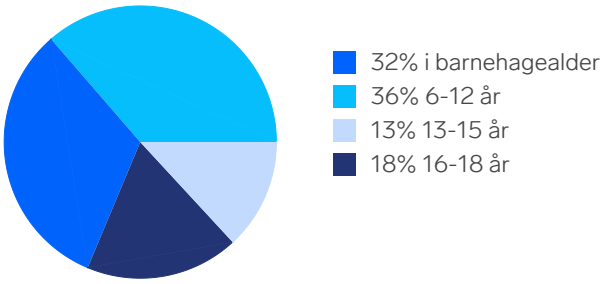
«Kort vei til sentrum, bra kollektiv tilbud»

Sitat fra en lokalkjent

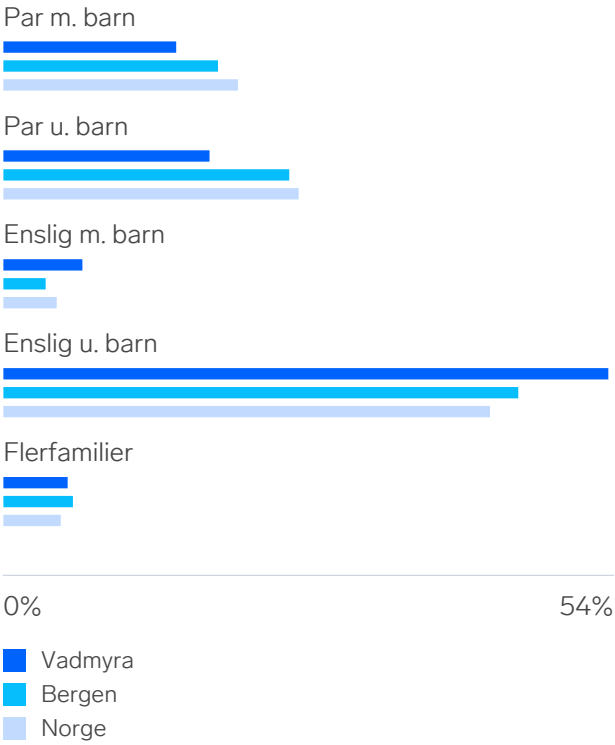
Varer/Tjenester

Vestkanten Storsenter	11 min
Vitusapotek Vestkanten	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



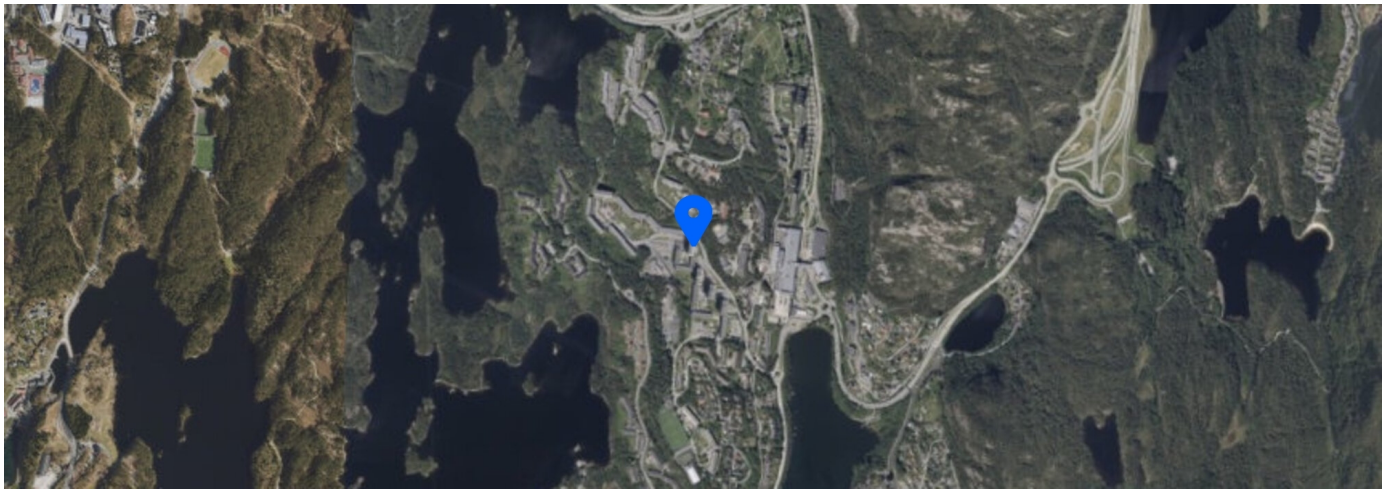
Familiesammensetning

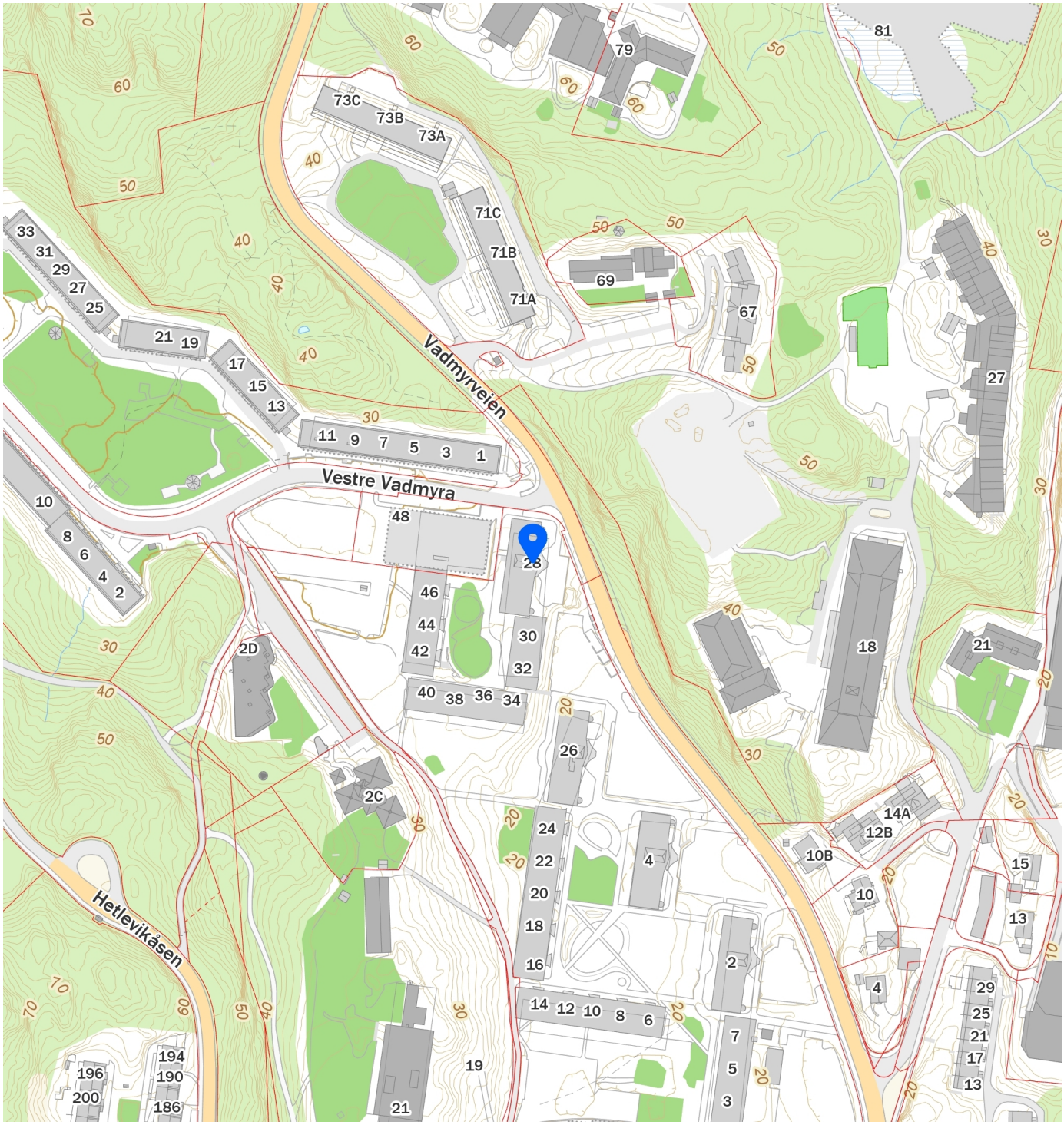


Sivilstand

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

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 2025





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 2025

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.

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6121
VADMYRA BORETTSLAG

Til andelseierne i Vadmyra Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 9 april 2025 kl.18:00
Sted: Kultursalen på Vannkanten.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vadmyra Borettslag det kommende året.

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

Ved fullmakt leveres registreringsblankett i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Vadmyra Borettslag
Avholdes onsdag 9 april 2025 kl. 18:00 i Kultursalen.

Til behandling foreligger:

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024
- **A)** Årsrapport og regnskap for 2024
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

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

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

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

Bergen, 2025
Styret i Vadmyra Borettslag

Åmund Elvatun Britt Hansen Trine Aastvedt Endre Carlsen Arnold Klokseth

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

Thore Kvalheim	Vadmyrveien 4
Vivian Thomassen	Lyngfaret 5

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

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

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

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:

124	94

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

Vadmyra Borettslag har 1 ansatt.

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

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

ÅRSREGNSKAPET

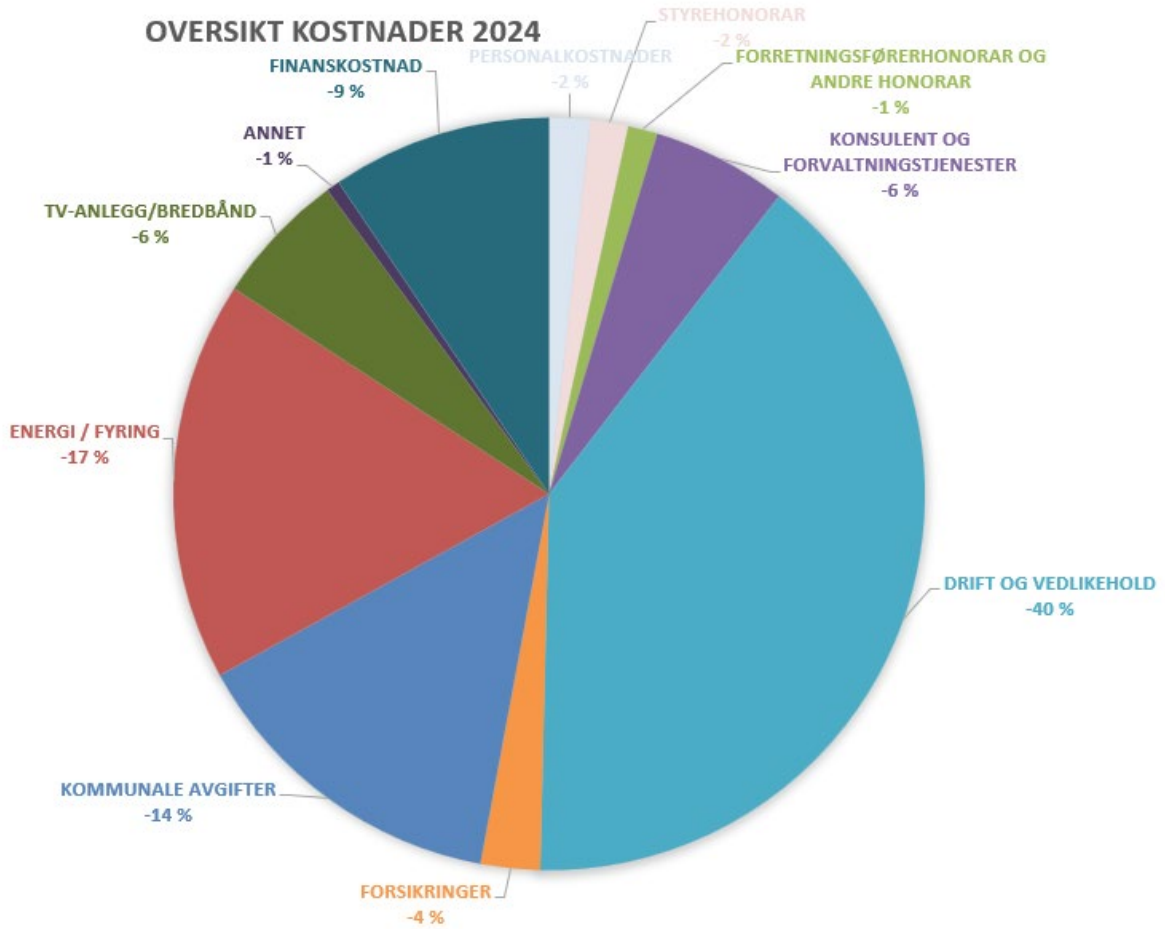
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler 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.31.12.2024 var kr.10 461 747.



Budsjett 2025

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg med polisenummer 8882033. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.
Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til daglig leder i Vadmyra BRL, eller til OBOS sin forsikringsavdelig: 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.

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

Kommunikasjon
Borettslaget benytter hovedsakelig kommunikasjonsplattformen Vibbo for informasjon ut til beboere.
For at dette skal fungere best mulig, er vi avhengig av at alle registrerer seg på www.vibbo.no og gir tillatelser til både epostvarsler, samt SMS-varsler. På SMS kommer korte men tidskritiske meldinger (som vannstenging og annet), resterende kommer på epost. Daglig leder, Evelynn, jobber kontinuerlig med å få flest mulig av beboere inn på Vibbo.
Vi har ca. 32 andeler som ikke har noen beboere registrert på Vibbo.
Det er også noen eldre i borettslaget som ikke bruker internett.
Disse må registrere seg på kontoret for å få viktige meldinger i postkassen dersom de ikke allerede har gjort dette.
Borettslaget forsøker å sende mest mulig informasjon ut via Vibbo. Det meste kommer med epost varsling, og vi anbefaler derfor alle å ha denne på. Det har vært jobbet mye med kommunikasjon ut mot beboerne i årene som har gått.
I 2021 fikk vi laget ny nettside, www.vadmyrabrl.no, der vi jevnlig legger inn nødvendig informasjon, samt nyheter – samme informasjon ligger også tilgjengelig på Vibbo.
Feil i borettslaget må meldes til borettslaget via telefon, epost eller Vibbo. Ikke via sosiale medier som Facebook, da de ikke driftes av styret / Vadmyra Brl.

Personal
Evelynn Kristensen, ble ansatt som kontormedarbeider høsten 2021, og har fra januar 2023 jobbet som daglig leder.
Personalkabalen for borettslaget har vært en lang prosess som styret har jobbet med i over 12 år, der vi har gått fra 4 ansatte ned til 1 ansatt i 2023. Vi mener omorganiseringen har, og vil for fremtiden, være riktig for de utfordringene borettslaget vil møte.
Borettslaget har en innleid vaktmester 4 dager i uken.

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

Møteaktivitet
Det har vært avholdt 18 styremøter i perioden fra fjorårets ordinære generalforsamling. Ett konstituerende styremøte og 4 klagemøter. I 2024 ble det godkjent 43 salg av leiligheter, samt 2 overdragelser mellom familiemedlemmer.
Styret har i perioden hatt mer enn 90 møter med ulike leverandører.
Styreleder har også hatt personalsamtaler og utviklingssamtaler med de ansatte.
Styret og ansatte har deltatt på digitale kurs- og informasjonsmøter i regi av OBOS.
De har også deltatt på flere møter vedrørende nærområdet, blant annet i Loddefjordutvalget.

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

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

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

kan være lite parkeringsplasser. Her har loggføringen på forhånd vist at det skal være nok plasser, men styret vil også gjøre tellerunder på ulike tidspunkt i de kritiske fasene. Skulle man se at det ikke er nok parkeringsplasser totalt sett, så er det laget midlertidige planer. Etter endt byggeperiode ender vi opp med 7 mindre plasser enn før. En del av de gamle plassene var ikke godkjent, og ville uansett blitt fjernet under oppgraderingen av Lyngfaretveien. Disse 7 plassene er planlagt opparbeidet ved effektivisering av det godkjente parkeringsarealet.
Kapasiteten oppe ved COOP Extra har, etter større biler ble pålagt å parkere på parkeringsplassen i krysset Vadmyrveien/Lyngfaretveien, vært mye bedre.
Styret ser fortsatt på muligheten til å få optimalisert parkeringsforholdene ved butikken for å få økt kapasiteten.

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

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

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

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

Coop Extra butikken i Vestre Vadmyra skal rives og bygges opp på nytt. Riving er estimert å pågå mellom uke 10 og uke 16. Gjenoppbygning er forespeilet at skal pågå fra uke 17 til og med uke 39. De har da varslet om jobbing fra kl.06:00 til kl.22:00 for å få det nye bygget raskest mulig opp.
Coop har ikke klart å få til noe alternativt i tiden mens byggingen pågår, men har derfor stort fokus på å få nytt bygg åpnet og klar for drift raskt. Dette for å minimere den uheldige situasjonen det blir for beboerne å være uten nærbutikken.



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

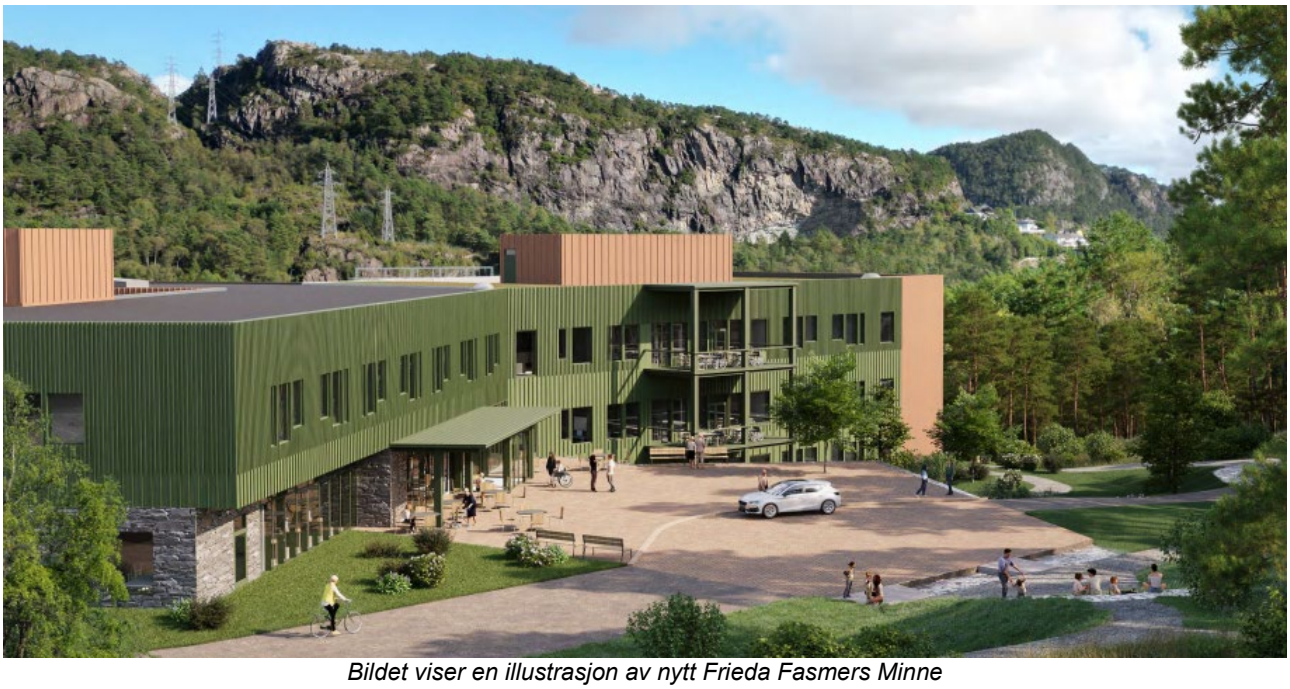
Borettslaget Vestre har sendt ut nabovarsel om at de skal starte prosessen med rehabilitering av fasade. De skal søke om fasadeendring og riving av søppelrom og vindfang til byggene. De håper på oppstart sommeren 2025, men det vil komme mer informasjon når de er kommet lengre i prosessen.

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

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

Bygging av det nye sotrasambandet startet i mars 2023 og er planlagt at skal ferdigstilles 1 juni 2027. Dette påvirker ikke borettslaget direkte, men det merkes trafikkmessig rundt oss. I tillegg kan merkes det når de holder på med sprenging i nærheten av Vadmyra. Da oppleves det både vibrasjon og risting som kan være forstyrrende.
Informasjon om dette prosjektet finner man på en egen hjemmeside: https://sotralink.no/

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



Bildet viser en illustrasjon av nytt Frieda Fasmers Minne

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

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

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

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



Bildet viser en illustrasjon av det nye flerbruksbygget

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

Vedlikehold og prosjekter utført i 2024
I løpet av året som har gått har det vært stort fokus og mye arbeid rundt heisprosjektet, og ferdigstillelsen av dette. Siste heisen er overlevert, og byggeprosjektet er avsluttet. Prosjektet ble utført i henhold til budsjett og alle heisene er nå i normal drift.

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

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

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

Etter avtale med ny leverandør på sommer- og vintervedlikehold har vi sett en forbedring på uteområdet. Dette arbeidet fortsetter også i 2025.
Bær og grønnsakshagen er blitt enda større, og vi planlegger nok en frivillig plantedag for alle beboerne i 2025. Her ønsker vi gjerne noen ildsjeler som kan få litt ekstra ansvar for bær og plantehagen.
Kosting av trappesiloer er utført 2 ganger i 2024, og kjellerne er blitt kostet 1 gang.

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

Pålagte oppgaver ihht. HMS er utført.
Brannslukningsapparater i alle leiligheter er skiftet ut.
Det er gjort to nødvendige reparasjoner i avløpsrørene i bakken. Dette ble oppdaget under kartleggingen i fjor.

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

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

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

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

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

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

Planlagt arbeid 2025 og fremover
Takene på blokkene skal tekkes på nytt. Prosjektene vil gå over flere år, der vi tar ett tak i året. Arbeidet startet i begynnelsen av 2025 med ny taktekking på lavblokk 1. Det er også budsjettert med ny taktekking på H4 i løpet av 2025.
Det er satt opp en plan for årene fremover med rekkefølgen på de resterende takene etter anbefaling fra taktekker. Kostnader er planlagt å ta over driftsbudsjett.

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

fremover, slik at disse kan settes i bruk på så kort varsel som mulig. Myndighetskravet kravet er 72 timer.
Sanitæranlegg og garderober må oppgraderes. Ventilasjonsanlegg må vedlikeholdes og testes. Dører og luker må funksjonstests. Diverse beredskapsmateriell må kjøpes inn og lagres forsvarlig.
I tillegg skal man gjennom en ny montering av slukkeutstyr i fellesareal i løpet av 2025.

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

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

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

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

Bad
Fra 2006 til 2009 ble badene renovert og alle rør i hele borettslaget byttet ut. Det ble den gangen valgt en løsning uten sluk. Det var en løsning som Stor Bergen (i dag OBOS) og forsikringsnæringen hadde stor tro på som en fremtidig løsning for å redusere antallet vannlekkasjer.
Løsningen ble godkjent som en dispensasjonssøknad av kommunen. Nå, nesten 20 år senere vet vi at løsningen aldri ble en del av byggeforskriften.
Det er nå gått såpass lang tid og noen vil nok vurdere å renovere badet. Da vil ikke godkjenningen som slukløst bad lenger være gyldig.

Styret har fått opp en tilskuddsordning for de som ønsker å renovere badet. Tilskuddet er tenkt å dekke kostnaden med å legge sluk og rør i gulv. Tilskuddet må brukes gjennom leverandører valgt av borettslaget. Forutsetningene for tilskudd er totalrenovering av badet. Alle som planlegger baderomsrenovering, må ta kontakt med driftskontoret på forhånd.

Sosiale miljøtiltak / Aktiviteter
Storstua, som ligger i 1.etg i Vadmyrveien 4 (H-2) består av 2 sammenslåtte leiligheter, og ble kjøpt av Vadmyra Brl. i 1994. Felleslokalet er ment som et samlingssted for beboere i borettslaget, og utleie til alkoholfrie arrangementer som konfirmasjon, bursdager og dåp etc. Annenhver mandag blir lokalet brukt til sosial sammenkomst for beboere.
Borettslaget er med å sponse sommerfesten/sankthans i Vestre Vadmyra hvert år.
Dette gjør at våre beboere kan benytte seg av aktiviteten ved at den holdes åpen for alle.
Borettslaget har også vært med å støtte Torgdagen som i 2024 ble arrangert av Loddefjordutvalget.
Utenom dette så har borettslaget også i løpet av året støttet FAU ved Vadmyra skole med 17. mai arrangementet, Vadmyra Idrettslag, UngNorge, samt Mola stiftelsen.

Bildelingstjenesten HYRE
Vadmyra Borettslag har 2 plasser avsatt til HYRE. Disse har vært på plass fra våren 2022. Alle beboerne i Vadmyra kan da hente ut lånebil i gangavstand til vårt område. Antall «utplasserte» biler vil bli vurdert etter behov og kan i tillegg til bensin-/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.
I 2022 bestilte vi en energirapport for å kartlegge ulike energireduserende tiltak som bør gjøres fremover. Energikostnaden siste året har vært svært høy, og vi kan risikere høyere energipriser fremover enn vi har vært vant til. Vi har fått støtte av Enova til rapporten. Rapporten er nå fullført og brukes som et arbeidsverktøy videre.
Våren 2022 ble det også etablert en bær-og grønnsakshage bak lavblokk 3. Tiltaket ble godt mottatt og vi håper flere deltar på dugnad i år. Vi vil utvide tilbudet med flere planter i årene fremover.
Delingsøkonomi blir også viktigere. Bildelingstjenester er allerede etablert.
Styret ser på ulike løsninger i forhold til sykkelparkering. Vi ønsker å tilby beboerne muligheten for oppbevaring av elsykler og sykler via en abonnementsløsning. Løsningen vil ha individuell innlåsing og lademuligheter. Dette vil det jobbes mer etter at nytt flerbruksbygg er på plass.

Finans
Heisprosjektet ble ferdigstilt i 2024 på budsjett. Vi valgte i starten av prosjektet å sikre valuta i kontrakten med entreprenøren, siden mye av kostandene i prosjektet var innkjøp av nye heiser i euro fra Tyskland. Noe som viste seg å være en fordel for oss.
Som mange har fått med seg har norske kroner svekket seg både mot euro og dollar under byggeperioden 2021 til 2024.
Borettslaget driftes godt. Det er god kontroll på kostnader både i ordinær drift og i prosjektene som gjennomføres. Vi har i tillegg god likviditet og svært gode betingelser på låneporteføljen.

Hoveddelen av låneporteføljen har en rentesikringsavtale som varer til 2030. Nominell rente på denne avtalen er 1,37% og utgjør pt. ca 80% av låneporteføljen.
Refinansieringen som ble gjort i 2020 er beskrevet i sin helhet i beretningen for 2020.

På ekstraordinær generalforsamling i 2024, ble det vedtatt en ny låneramme på 56 mill. til nytt flerbruksbygg og nytt låsesystem (som ble godkjent på årsmøte i 2024). Et lån ble etablert som en trekkfasilitet på 40 mill. hvorav 6 mill. av fasiliteten ble benyttet i 2024. De resterende 34 mill. er forventet benyttet i 2025.
Den nye trekkfasiliteten har en flytende nominell rente på 5,25%.
Se tekst i note 20 for mer utfyllende informasjon.

Styret jobber med å ha mest mulig forutsigbarhet for beboerne, også frem i tid.
Selv om vi, per nå, har gunstige betingelser for låneporteføljen, må det planlegges lengre frem. Vi ser også at konsumprisindeksen stiger mye mer enn forventet.

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

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

El-bil
Etter mange forslag fra beboere inn til generalforsamlingen, fikk styret i 2016 mandat fra generalforsamlingen til å utarbeide en ladeløsning for Vadmyra BRL.
Borettslagene Vadmyra og Vestre gjorde i 2016 en avtale med Eviny (tidligere BKK) for å etablere lading av El-bil.
Det ble sammen med Eviny og Bergen Kommune søkt om statlige midler, via Miljøverndepartementet. I 2016 fikk borettslagene Vadmyra og Vestre slik støtte som ett av to områder i Bergen.
De som trenger å lade, skal selv betale for bruken. Borettslaget ser det som en oppgave å legge til rette for at dette blir en mulighet for de beboerne som trenger/ønsker slik løsning.
Det ble i 2020 lovpålagt for borettslag å ha muligheter for elbil ladning for andelseierne. Løsningen fra 2016 som er beskrevet over, er godt innenfor det myndighetskravet som er pålagt oss.
Borettslaget har fortløpende dialog med Eviny på kapasiteten på ladestasjonene. Tilbakemelding fra Eviny er at det er en økning på 14.3% i løpet av året. Slik at det nå er rett over 50% av totalkapasiteten på laderene som brukes. Det er derimot en stor skjevfordeling på når man lader. Hvor de aller fleste lader på ettermiddag, og ganske få på natt og formiddag.

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

Fjernvarme
Borettslaget Vestre og Vadmyra Borettslag, har i et sameie eid og forvaltet en varmesentral med fjernvarmeledninger og diverse tilbehør. Sameiet har hatt et eget styre. I 2024 har sammensetningen av varmestyret vært slik:
Leder: Åmund Elvatun (Vadmyra Borettslag)
Nestleder: Torunn Hjelmtveit (Borettslaget Vestre)
Styremedlem: Jan Edvard Larsen (Borettslaget Vestre)
Styremedlem: Evelynn Kristensen (Vadmyra Borettslag)

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

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

Utkast fra årsmelding fra Eviny Termo:
2024 har vært preget av lavere energipriser enn de foregående årene, og særlig 2022. Prisene er likevel på et høyere nivå enn historiske priser. I henhold til avtalen mellom

borettslaget og Eviny, driftes anlegget med billigste tilgjengelige energikilde. Eviny jobber sammen med varmestyret for å finne langsiktige løsninger for å kunne gi forutsigbare varmekostnader. Det er blant annet gjort tiltak som sikrer at borettslaget får strømstøtte også på den strømmen som går til varmeproduksjon.

Energiregnskapet for 2024 viser en varmeproduksjon i Vadmyra varmesentral på 9,4 GWh. Varmen har hovedsakelig blitt produsert i elektrodekjelen. I tillegg har det er gått med 10 843 liter olje, tilsvarende 1,2 % av varmeproduksjonen. Vadmyra Borettslag sin andel av varmeforbruket er 5,4 GWh, der av 6 242 liter olje (1 GWh = 1 000 000 kWh).

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

Driftskontor
Driftskontoret ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelsen. Driftskontoret har adresse Lyngfaret 5, og er åpent hverdager mellom kl.10:00 og kl.14:00 for personlig oppmøte. Det kan være perioder av dagen hvor kontoret kun er tilgjengelig via E-post eller telefon, da de ansatte også må rundt i borettslaget på ulike oppdrag eller er opptatt i møter.
Ved administrative spørsmål ta kontakt med daglig leder på telefon: 456 33 758
eller e-post: kontoret@vadmyrabrl.no
Telefon og epost besvares normalt sett mellom 08:00 til 16:00.
Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid så sant det ikke er kritisk.

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.
I løpet av 2024 har det vært registrert noen mindre avvik, hvor tiltak er igangsatt.
Vi sliter fortsatt med tilfeller av mobbing og trakassering. Både mot mennesker som er ansatt eller innleid i borettslaget, men også beboere seg imellom.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.
Dersom utstyret er defekt, meldes dette Vadmyra Borettslag til styret.
Røykvarsler må vedlikeholdes og skiftes på intervall av beboerne selv.
Brannslukningsapparatene ble skiftet i alle leiligheter i 2024, dette skal kontrolleres av fagfolk etter 5 år (altså i 2029) og skal byttes igjen i 2034.

Til generalforsamlingen i Vadmyra Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vadmyra Borettslag som viser et underskudd på kr 878 968. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 10. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		14 074 046	14 356 926
Kortsiktig gjeld		-3 612 299	-3 346 806
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	26	**10 461 747**	**11 010 120**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	72 569 593	72 569 593
Tomt		2 374 313	2 374 313
Leiligheter/lokaler	15	438 975	438 975
Andre varige driftsmidler	16	280 193	441 987
Øremerkede bankinnskudd	17	754 598	727 114
Miljøbankkonto, øremerket		903 961	758 043
SUM ANLEGGSMIDLER		**77 321 633**	**77 310 025**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		114 704	25 651
Forskuddsbetalte kostnader		713 313	463 570
Andre kortsiktige fordringer	18	3 960	8 669
Driftskonto OBOS-banken		8 129 707	5 735 411
Driftskonto OBOS-banken II		16 393	26 915
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 280	19 357
Sparekonto OBOS-banken II		1 452 079	6 394 503
Innestående i andre banker		3 619 610	1 682 852
SUM OMLØPSMIDLER		**14 074 046**	**14 356 926**
SUM EIENDELER		**91 395 679**	**91 666 951**

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 551 * 100		55 100	55 100
Udekket tap	19	-132 225 917	-131 346 949
SUM EGENKAPITAL		**-132 170 817**	**-131 291 849**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	210 050 000	209 825 000
Borettsinnskudd	21	9 047 925	9 047 925
Avsetning bomiljøtiltak	22	856 272	739 069
SUM LANGSIKTIG GJELD		**219 954 197**	**219 611 994**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 279 009	3 066 098
Skyldige offentlige avgifter	23	50 454	64 513
Påløpte renter		76 747	93 722
Påløpte kostnader		140 522	59 568
Annen kortsiktig gjeld	24	65 566	62 905
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 612 299**	**3 346 806**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**91 395 679**	**91 666 951**
Pantstillelse	25	311 047 925	423 651 925
Garantiansvar		0	0

Bergen, 07.03.2025
Styret i Vadmyra Borettslag

Åmund Elvatun /s/ Trine Aastvedt /s/ Endre Carlsen /s/

Arnold Klokseth /s/ Britt Hansen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

* Prosjekt avsluttet under 2024

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14

BYGNINGER

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

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

NOTE: 15

LEILIGHETER

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

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

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Toyota Proace TF 2900		
Tilgang 2016	197 900	
Avskrevet tidligere	-168 215	
Avskrevet i år	-19790	
		9895
Strømaggregat		
Tilgang 2019	27 414	
Avskrevet tidligere	-27 413	
		1
Søppelspann		
Tilgang 2023	35 125	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-10 732	
		24 393
Ballbinge		
Tilgang 2015	1 312 710	
Avskrevet tidligere	-1 096 264	
Avskrevet i år	-131 271	
		85 175
Fyrhusanlegg		
Tilgang 1973	655 739	
Avgang 2024	-1	
Avskrevet tidligere	-655 738	
		0
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	160 728	
		160 728
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**280 193**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-161 793**

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

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	3 960
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 960**

NOTE: 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Nordea
Lånet er et serielån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,78 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2020	-231 000 000	
Nedbetalt tidligere	21 175 000	
Nedbetalt i år	209 825 000	
		0

Nordea
Lånet er et serielån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,17 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2024	-6 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		6 000 000

Nordea
Lånet er et serielån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,34 %. Løpetiden er 27 år.
Borettslaget har et langsiktig lån i Nordea med en restgjeld på 210 050 000 kroner per 31.12.2024 (204 050 000 + 6 000 000 i nytt låneopptak i desember 2024). Renten blir kvartalsvis beregnet som NIBOR3M pluss en risikomargin, som var 0,55 % pr 31.12.2024.
Ved årsskiftet var den totale renten 5,25 %.
I tillegg har borettslaget en rentebytteavtale (rentesikring). Opprinnelig dekket denne avtalen rundt 75 % av lånet, mens den per 31.12.2024 omfattet om lag 80 % av gjelden (168 144 000 av 210 050 000 kroner). Inkludert ny lånefasilitet MNOK 34 er sikret del ca 69 %.

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

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

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 23
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

3. INNKOMNE FORSLAG

A) Flytte avløpsrørene utenfor innglassete altaner i lavblokkene

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

Røyk som kommer fra åpning rundt avløpsrøret som ikke er tillatt å dekke i lavblokker på altan. Mulighet til beboere i lavblokk isolere seg fra hverandre på altan
Vi får ikke brukt vår altan de 5 siste årene av de 20 som vi har bodd i borettslaget etter at en familie med tre røykere flyttet inn i leiligheten i etasje under, som bruker sin altan som røykested. Avløpsslukene i lavblokkene er bygget slik det gjøres for åpne balkongene. Nå ombygget de til innglassete altaner uten at etasjene er isolert fra hverandre. Når naboene fra etasje under røyker på sin altan, kommer det meste av deres røyk til etasje over, særlig om vinteren. Hvis vår altandør er åpen for å lufte i stuen, sprer røyken seg raskt over stuen og til og med i gangen til leilighet. Derfor må vi stenge altandøren hver gang når naboer nede tar en røyk. Det er umulig å være på altanen i minst en time når de nede har røykt. Vi er lei av å tilpasse vårt liv naboens uvane.
Forbudet mot å isolere altanene mellom etasjene gjør altanområdet i lavblokkene som fellesområde fremdeles. Selv om vi ikke ser hverandre, hører vi hverandre til og med telefonsamtaler, får puste lukten og røyk fra hverandre. Naboborettslaget som har lavblokkene med samme byggkonstruksjon løste dette problemet da innglassete balkonger med å utnevne dem i sine lavblokker som fellesområde hvor skal det være forbudt å røyke. Styret i Vadmyra borettslag kaller innglassete altaner som balkonger når det er snakk om fellesområder som ikke kan dekkes og regne som en del av leiligheten hvor man kan gjøre hva man vil når det er snakk om forbudet for røyking. Det gir mulighet for å ignorere problemet når de får klager på røyk som plager. Dette gjør problemet uoverkommelig for enkelte familier i Vadmyra borettslag.
Alle betaler like mye i husleie, men røykere gjør slik at de som bor i leiligheten over ikke kan bruke en del av det de eier og betaler husleie for. Dette er urettferdig. For at alle får sjanse til å isolere seg fra naboens skadelig røyk, som kan gi helseplager foreslår vi: Å flytte avløpsrørene utenfor innglassete altaner i lavblokkene.

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

Svar fra styret:



Forslaget med å flytte avløpsrørene utenfor innglasserte altaner i lavblokkene er noe styret har testet.
Vi har det siste året forsøkt å flytte avløpsrørene på to innganger til utsiden av blokken. Dette ble vi nødt til å avslutte siden vannet frøs i røret på vinteren, samt skapte problemer på balkongen øverst. Under dette arbeidet, ble det også vurdert hva som eventuelt skulle gjøres med slukene på balkongene. Der ble avgjørelsen til styret å ikke gjøre noe endring. Konsekvensene ved å tette slukene kan være svært alvorlige. Mye vann kan samle seg på balkongen og renne inn i leilighetene under. Dette har vi hatt konkrete hendelser på de siste årene.
At naboborettslaget har definert sine innglasssede balkonger som fellesområde stemmer ikke. Dette har vi kontrollert og fått bekreftet at de ikke har regler vedrørende røyking på balkong/altan til de enkelte leilighetene. Dette i sin helhet gjør at styret ikke kan støtte forslaget om å flytte avløpsrørene ut fra balkongene.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

B) Avgjørelse på om det er balkong med åpning til andre eller innglassete altaner hvor man kan gjøre hva man vil i lavblokkene
Saken er fremmet av: Fam. Olaisen andelseier andel 455.

Røyk som kommer fra åpning rundt avløpsrøret som ikke er tillatt å dekke til i lavblokker på altan. Avgjørelse på om det er balkong med åpning til andre eller innglassete altaner hvor man kan gjøre hva man vil i lavblokkene
I ordensregler punkt 9 blandes begrepet balkonger og innglassete altaner når det er snakk om lavblokkene. Noen ganger er de altaner, noen ganger er de balkonger. Det er vanskelig å føre saker når er det mulighet for manipulering.
Forslag:
Styret tar endelig bestemmelse om det er balkonger i lavblokkene som har felles areal rung avløpsrøret eller innglassete altaner "vinter hage" som er en del av leilighet hvor eierne kan gjøre hva de vil.
«9. ALTANREGLER
Balkonger er ikke å regne som boareal, da balkonger er å regne som utendørs til tross for at de er innglasset. Innglassing av balkonger med enkle glass betyr ikke at branncellen blir utvidet lenger ut i fasaden. Balkongene skal aldri rettes av med betong/avrettingsmasse eller andre tunge materialer. Balkongens bæreevne tillater ikke dette. Balkonger er ikke en bod. Det skal ikke lagres ting stablet oppover som kan være til sjenanse og ikke minst utgjøre en reell brannfare. God brannsikkerhet forutsetter blant annet at man må unngå oppbevaring av brennbare gjenstander på balkongen som øker brannenergien vesentlig. Dersom det skal grilles på altanen, er det kun tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill. Gassen må oppbevares forsvarlig.
Avløpsrøret på balkongen er et taknedløp. Alle balkonger på lavblokkene er utstyrt med en sluk hver, i tilfelle det skulle oppstå lekkasje her. Det er ikke tillatt å dekke til dette sluket, eller på andre måter forhindre at vannet fritt kan renne til sluk. Dette er beboernes ansvar å ivareta og sørge for at sluken til enhver tid er åpen. Alle sluker skal være mulig å inspisere, evt arbeid med å avdekke sluk/gulv/vegg der sluk er bygget inn ved en skadesak vil være beboernes ansvar.
Oppskyting av raketter fra altaner er strengt forbudt. Dette gjelder også for øvrig hele borettslagets område.
Det er ikke tillatt med elektriske ledninger ut fra leiligheten til fellesareal.»

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

Svar fra styret:
Forskjell i definisjonen på balkong og altan er svært liten. Men vi er enig i at å blande begrepene i samme regelverk er uheldig, og her vil styret ta en ny gjennomgang av ordensreglene etter årsmøtet, slik at det står balkong på all tekst.
Her i borettslaget er det balkonger, som i ettertid har fått en innglassing. Balkongen tilhører andelseier og er ikke et fellesareal, men de er sett på som et uteareal. Det samme gjelder dersom man bruker ordet altan.
Eier har eksklusiv bruksrett til sin egen bolig, dette inkluderer også balkongen. Man kan derfor ikke, lovlig, sette opp et generelt forbud mot å røyke på balkongen.
OBOS har også blitt rådført i denne saken og sier at et eventuelt slikt røykeforbud på balkonger da må få full tilslutning (det vil si at alle andelseierne i borettslaget skriftlig må gå med på et slikt forbud), dette fordi man da vil sette en begrensning av andelseierens råderett over egen andel.

Under er kommentarer fra Helsedirektoratet vedrørende røyk og borettslag:
«Røykeloven regulerer i hovedsak ikke røyking utendørs og i private hjem. Røyk som siver inn fra bakgård, andre balkonger eller leiligheter faller utenfor lovens virkeområde. Røyking i eget hjem tilhører den private sfære og vil være utenfor de ordensregler borettslaget kan fastsette. Dette gjelder i utgangspunktet også for eiernes terrasse o.l.»
Jussen på dette har vært prøvd i høyesterett, og avvist.
Vi skjønner frustrasjonen din. Vi vil råde deg til dialog med nabo istedenfor å forsøke å få til et totalforbud mot røyking på balkong.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

C) Utvide parkeringene foran Lyngfaret blokken
Saken er fremmet av: Eli Karin Dahle andelseier andel 23

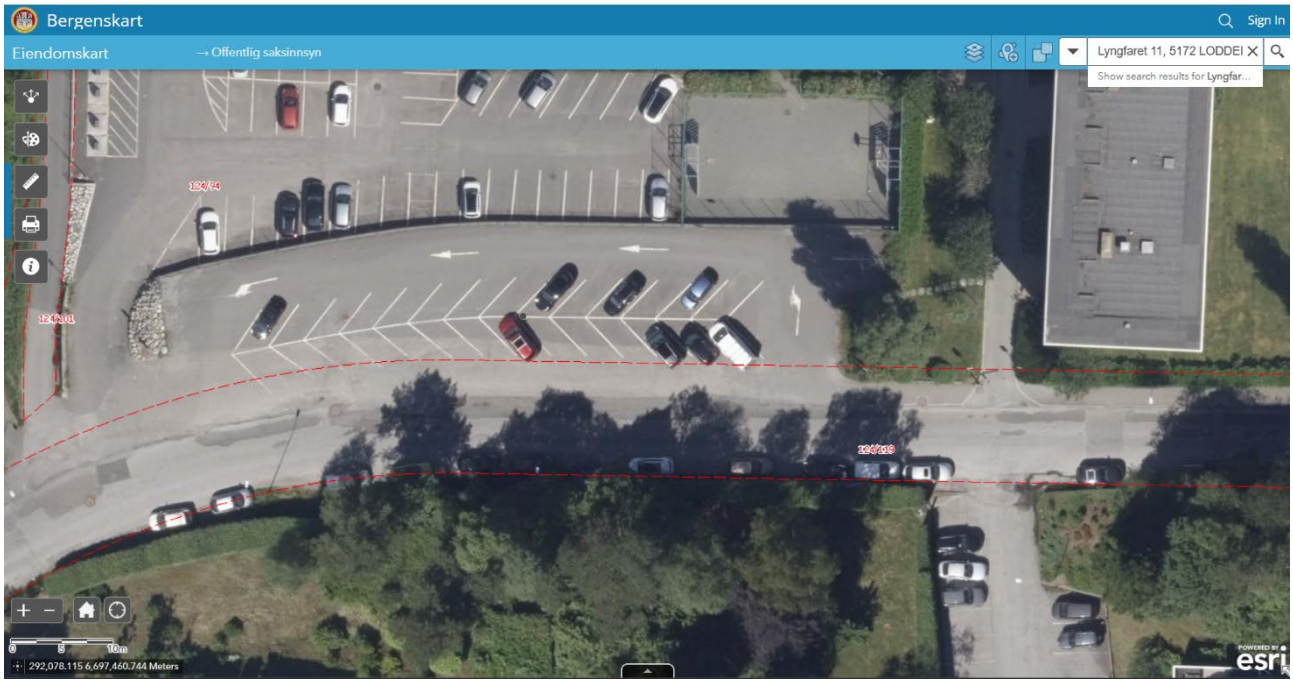
Ved bygging av flerbruksbygg i Lyngfaret, har vi mistet 43 parkeringsplasser. Det er tilført 10 nye plasser på baksiden av blokken. Da er vi 33 plasser i minus. På ekstraordinær generalforsamling ble det sagt at det blir bygget selskapslokale som kan huse 80 personer, og at ved arrangement skal det tildeles parkering til leietaker, som skal parkere bak Lyngfaret blokken. Vi har allerede underskudd på plasser. Det har vært i gjennomsnitt 0 til 3 ledige plasser etter kl 24. Jeg har oversikt over alle plassene, og sjekker ledige plasser daglig. For oss som er beboer i omr ådet, er det en krevende situasjon. Den blir forverret når bygget blir tatt i bruk, og det skal tildeles gjeste parkering til selskapslokalene. Ved dagens antall er det knapt nok plasser til beboer.
Forslag fra beboer
Eli Karin Dahle
Leilghetsnr.L23

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

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

Vi får ikke tallene dine til å stemme. Det er 30 plasser vi mister på området bygget kommer. Ikke 43.
Vi får 12 nye parkeringsplasser nedenfor det nye bygget. I tillegg til de 11 nye parkeringsplassene på gjesteparkeringen mangler vi da 7 parkeringsplasser. Disse er planlagt å erstattes i nedre del av borettslaget ved hjelp av optimalisering av eksisterende parkeringsplasser.
At vi har 0-3 parkeringsplasser i snitt hver kveld samsvarer ikke med våre tellinger i samme tidsperiode. Styret har hatt tellinger hver kveld siden prosjektet startet. Vi har tellinger som viser et snitt på 7,6.Tar man med antallet på alle parkeringsplassene i laget snakker vi 27,3 plasser ledig i snitt.

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



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

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

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

D) Rehabilitere oppgangene i lavblokkene
Saken er fremmet av: Eli Karin Dahle andelseier andel 23

I oktober 2023 tok jeg kontakt med daglig leder om å rehabilitere gangene i lavblokkene. Da fikk jeg som svar at det ikke var økonomi til dette, men at vi kunne få maling å utføre jobben selv. I ettertid har man gått for bygging av flerbruksbygg, og oppgangene ser verre og verre ut.
Forslag til generalforsamling
Rehabilitere oppgangene i lavblokkene til dagens standard
Forslag fra beboer
Eli Karin Dahle
Leilghetsnr.L23

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

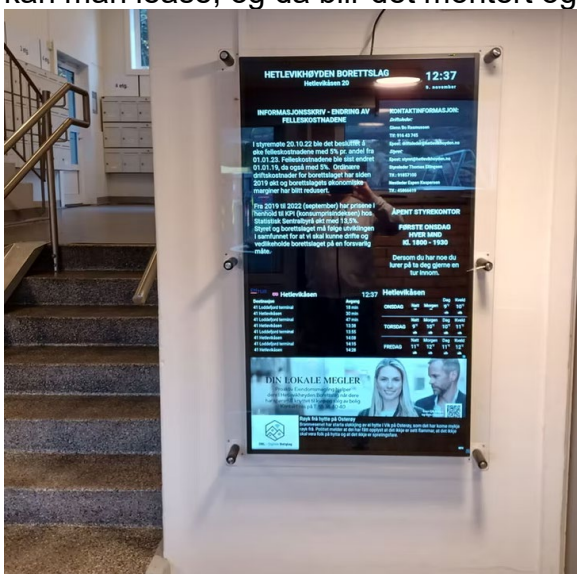
Svar fra styret: Som du selv sier har vi tidligere opplyst om at maling og malerutstyr kan utdeles dersom beboere ønsker å male sin egen oppgang. Lyngfaret 5 er en av dem som har benyttet seg av dette tilbudet.
Pr. 4/3-25 er prisen hos et malerfirma 150 350 for å male en oppgang. Dersom vi skal male alle oppgangene, blir dette en totalpris på 3 455 980.

Vi synes ikke det er riktig å sammenligne maling av oppganger med nytt flerbruksbygg. Maling er rent kosmetisk. Årsaken til at flerbruksbygget blir bygget, har vi redegjort for i flere beretninger.
Styret er enig i at noe må gjøres etter hvert, men tilbyr pr. nå å dekke maling dersom beboere ønsker å gjøre en innsats selv.
Styret jobber kontinuerlig med å prioritere nødvendig planlagt vedlikehold og estetisk oppgradering i henhold til hva som er tilgjengelig via driftsbudsjett.
Styret mener ikke at rehabilitering av oppgangene i lavblokkene er det som skal prioriteres nå, og støtter derfor ikke forslaget.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

E) Infoskjermer i borettslaget
Saken er fremmet av: Thore Kvalheim andelseier andel 289

Infoskjermer i borettslaget.
Så mitt forslag er å sitte inn digitale informasjon skjermer i vær inngang for og distribuere bedre informasjon flyt mellom styre, Obos og andre aktører til beboerne.
Dette gjør at vi slipper korktavler og papir og eventuelt mulighet for utleie av reklameplass via infoskjermene.
Det finnes flere løsninger for og få dette til. En er å kjøpe dette og drifte dette selv eller så kan man lease, og då blir det montert og Kvalitetssikret for kontinuerlig drift.





Det finnes flere leverandører som kan levere dette.
https://styretavla.no/
https://www.publy.no/infoskjerm-for-borettslag-2/
https://www.digitaleboliglag.no/infoskjerm

Et eksempel på priser:
Kjøp:
- 43" skjerm med veggfeste og beskyttelse: 11 499,-
- Montering: 4000,- pr skjerm

Totalpris: 15 499,- pr skjerm
Lisens:
- 85,- pr skjerm pr måned

Leasing:

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

Håper at dette kan være noe som borettslaget vil finne interessant og eventuelt finne en av de mulighetene som ligger tilgjengelig.
Thore Kvalheim
Vadmyrveien 4

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

Svar fra styret: Styret har vurdert dette tidligere og har det jevnlig oppe til vurdering, men foreløpig har det ikke blitt iverksatt grunnet flere forhold.
Styret ønsker å ha så få kommunikasjonskanaler ut til beboerne som mulig, for å ikke skape forvirring. Det er kommunikasjon via Vibbo som nå benyttes.
Dette gjør at beboere kan lese informasjonen, der de er, når de har tid. Samt at de kan finne tilbake til tidligere informasjon.
Det fleste beboerne i dag har en smarttelefon som de bruker aktiv i hverdagen. Samtidig vet vi at flere av oss bruker tv apparatet hjemme mindre enn før, mens mobil og nettbrett blir brukt stadig mer. Det er også satt opp en egen ordning til ikke - digitale beboere.
Tiltaket er svært dyrt: Med tallene beboer har oppgitt i forslagsteksten vil pris for montering på hver inngang være 511 467. Årlig kostnad vil være 33 660 kroner, så sant lisensen ikke endres. Ved leasing kommer det på totalt 790 020 kroner i løpet av bindingstiden, så sant lisensen er uendret.
Styret har vært i kontakt med ulike leverandører (mye DBL) siden 2021, men har ikke fått presentert noe som passer oss. Styret vurderer fortsatt en løsning med skjermer, og vil fortsette kartleggingsarbeidet på noe slikt. Vi ønsker da en løsning vi selv kan eie og som ikke skaper merarbeid for personalet, eller beboerne. Her kan det for eksempel være mulig at det startes med en testskjerm for å se hvordan noe slikt vil fungere.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder, ikke på valg:

Navn: Åmund Elvatun — Adresse: Vestre Signalvegen 7

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Trine Aastvedt — Adresse: Vadmyrveien 6

Navn: Arnold Klokseth — Adresse: Vadmyrveien 20

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: ENDRE CARLSEN — Adresse: Vadmyrveien 2

Navn: BRITT HANSEN — Adresse: Vadmyrveien 4

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: MICHELLE KRAFT — Adresse: Vadmyrveien 36
2. Navn: BJARNE AASHEIM — Adresse: Vadmyrveien 26

C. 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: BJARNE AASHEIM — Adresse: Vadmyrveien 26

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: VIVIAN THOMASSEN — Adresse: Lyngfaret 5

Navn: THORE KVALHEIM — Adresse: Vadmyrveien 4

5. GODTGJØRELSER
Godtgjørelse for styreåret 2024/2025 - valgkomiteens innstilling

A)

Godtgjørelse til styreåret 2023/2024		**Valgkomiteens innstilling 2024/2025**
Styreleder	kr. 86.515, -	kr. 95 167, -
Nestleder	kr. 59.895, -	kr. 65 885, -
Styremedlem	kr. 47.912, -	kr. 52 703, -
Varamedlem	kr. 27.285, -	kr. 30 014, -
Møtehonorar	kr. 1100, -	INGEN ENDRING

B)

Varmestyret	**2023/2024**	**Varmestyret 2024/2025**
Åmund Elvatun	kr. 18.183, -	INGEN ENDRING
Evelynn Kristensen	kr. 18.183, -	INGEN ENDRING
Møtehonorar	kr. 1000, -	INGEN ENDRING

C)

Honorar til valgkomiteen 2023/2024		**Honorar til valgkomiteen 2024/2025**
	Kr. 8.767, -	kr. 9 644, -
Møtehonorar	kr. 1.100, -	INGEN ENDRING

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

Det er store forskjeller på hvor mye de ulike styrene får i honorar. Flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2500 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent ti prosent ligger på 3100 kroner eller mer. I 2024 hadde Vadmyra Borettslag honorar på 1367 kroner per bolig, da inkludert møtehonorar. Møtevirksomhet var i 2024 mer enn normalt grunnet heisprosjekt og planlegging av nytt flerbruksbygg.
Ifølge OBOS var gjennomsnittlig honorar per bolig 1820 kroner i 2022.

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

Vi er et av byens største borettslag, godtgjørelse reflekterer styrets ansvar, kompetanse, tidsbruk på arbeid i form av antall møter og kompleksitet.

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 i

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.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Vadmyra Borettslag

Møtedato: 9 april 2025

Møtetidspunkt: KL. 18.00

Møtested: Kultursalen – Vannkanten.

Til stede: 43 andelseiere, 9 representert ved fullmakt, totalt 52 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Helge Minge og Kjetil Engnestangen

Fra styret:

Åmund Elvatun	Britt Hansen
Trine Aastvedt	Arnold Klokseth
Bjarne Aasheim	Anders Solberg

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 Kjetil Engnestangen foreslått, og som protokollvitne ble

Kjell Inge Prestegård og Ricardo Patricio Hernandez Delgado foreslått.

Vedtak: Godkjent

Tellekorps: Line Berntsen og Anne Lise Rauset

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 2024

A Behandling av årsberetning og regnskap.
Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2024 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: Flytte avløpsrørene utenfor innglassete altaner i lavblokkene
Forslag til vedtak: Å flytte avløpsrørene utenfor innglassete altaner i lavblokkene.
Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

Vedtak sak 3A: Forslagsstiller trakk saken

Forslag B: Avgjørelse på om det er balkong med åpning til andre eller innglassete altaner hvor man kan gjøre hva man vil i lavblokkene
Forslag til vedtak: Styret tar endelig bestemmelse om det er balkonger i lavblokkene som har felles areal rung avløpsrøret eller innglassete altaner "vinter hage" som er en del av leilighet hvor eierne kan gjøre hva de vil.
Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

Vedtak sak 3B: Ikke godkjent, styrets innstilling støttes

Forslag C: Utvide parkeringene foran Lyngfaret blokken
Forslag til vedtak: Parkeringsplassen foran Lyngfaret blokken blir utvidet med minst det antall plasser som er mistet.
Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

Vedtak sak 3C: Ikke godkjent, styrets innstilling støttes

Forslag D: Rehabilitere oppgangene i lavblokkene
Forslag til vedtak: Rehabilitere oppgangene i lavblokkene til dagens standard.
Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

Vedtak sak 3D: Ikke godkjent, styrets innstilling støttes

Forslag E: Infoskjermer i borettslaget
Forslag til vedtak: Forslag om vedtak om innhenting av priser og tilbud til informasjons skjermer og innkjøp og montering av dette.
Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

Vedtak sak 3E: Forslagsstiller trakk saken

---

4. Valg av tillitsvalgte

A) Som styremedlem for 2 år, ble **Endre Calsen** foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble **Britt Hansen** foreslått.

Vedtak: Godkjent

B) Som varamedlem for 1 år, ble **Bjarne Aasheim** foreslått.
Som varamedlem for 1 år ble **Michelle Kraft** foreslått.

Vedtak: Godkjent

C) Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert: **Trine Aastvedt** og **Endre Carlsen**
Varadelegert: **Bjarne Aasheim**

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

---

5. Godtgjørelser

A)

Godtgjørelse til styreåret 2023/2024		**Valgkomiteens innstilling 2024/2025**
Styreleder	kr. 86.515, -	kr. 95.167, -
Nestleder	kr. 59.895, -	kr. 65.885, -
Styremedlem	kr. 47.912, -	kr. 52.703, -
Varamedlem	kr. 27.285, -	kr. 30.014, -
Møtehonorar	kr. 1.100, -	INGEN ENDRING

Avstemming:

Vedtak: Valgkomiteens innstilling godkjent

B)

Varmestyret 2022/2023		**Varmestyret 2023/2024**
Åmund Elvatun	kr. 18.183, -	INGEN ENDRING
Evelynn Kristensen	kr. 18.183, -	INGEN ENDRING
Møtehonorar	kr. 1.000, -	INGEN ENDRING

Avstemming:

Vedtak: Valgkomiteens innstilling godkjent

C)

Honorar til valgkomiteen 2022 /2023		**Honorar til valgkomiteen 2023 /2024**
	kr. 8.767, -	kr. 9.644, -
Møtehonorar	kr. 1.100, -	INGEN ENDRING

Avstemming:

Vedtak: Valgkomiteens innstilling godkjent

Styrehonorar utgjør:	782.139, -
Andre honorarer utgjør:	106.354, -
Totalt honorar utgjør	888.493, -

Møtet ble hevet kl.: 19:20

Protokollen signeres av

Møteleder
Helge Minge /s/

Referent
Kjetil Engnestangen /s/

Protokollvitne
Kjell Inge Prestegård /s/

Protokollvitne
Ricardo Patricio Hernandez Delgado /s/

3835

BYGNINGSSJEFEN
i Laksevåg
J.nr.: 374/71
Innkommet:

AH/BÖ

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

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

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

De punkter som må påpekes er følgende:

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

Det er en uttrykkelig forutsetning for brukstillatelsen at ansvarshavende sammen med arkitekten og byggherren snarest sörger for at det som er anfört under punkt 4 og 5 blir utfört.

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

Laksevåg, den 18.februar 1971.

for BYGNINGSSJEFEN I LAKSEVÅG

Skjema nr. 1 i Gr. 4.

AVSLUTNINGSDOKUMENT FOR ARKIV SOM ERSTATTER FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

SNR: 199727497 G.NR: 124 B.NR: 94

ARBEIDETS ART: FASADE

[x] Det er konstantert at bygget er tatt i bruk.

[ ] Bygget er besiktiget og funnet funksjonelt.

[ ] Befaring av bygget er ikke avholdt.

[ ] Ingen anmodning om ferdigbefaring / ferdigattest.

[ ] Riving er utført

[ ] Rørleggerattest mangler.

[ ] Ansvarshavende mangler

Dato 17.09.02 Underskrift HSCH

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

TK ELEVATOR NORWAY AS
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO

Vår referanse: BYGG-2022/19231-29
Saksbehandler: Rolf Jerman Bertheussen
Dato: 02.05.2024

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 124 Bnr 94

Adresse : Vadmyrveien 2

Tiltakshaver : VADMYRA BORETTSLAG

Tiltaket : Utskifting heiser

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 30.04.2024 og tillatelse datert 05.10.2021 (med gammelt saksnummer 202127477).

VEDTAK

Det gis ferdigattest for 2 stykk heiser i hver av 4 høyblokker, løftehøyde 15 etasjer, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Det er mottatt sluttrapport for avfall datert 30.04.2024, med angitt sorteringsgrad 91%.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Rolf Bertheussen
saksbehandler

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Glenn Magne Kristensen
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

VADMYRA BORETTSLAG	c/o OBOS Eiendomsforvaltning as Postboks 6666 St Olavsplass	0129 OSLO

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/94/0/0
Utlistet 16. desember 2025

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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260307045	Grunneiendom	0	Ja	43 402,8 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

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
70000000	34	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180 MFL., LODDEFJORDÅSEN	202220589	20,5 %

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	99,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	3,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

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	-
3280000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C	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
3280010	31	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180, HETLEVIK, TILLEGGSAREAL FRA KOMMUNAL EIENDOM	3	190410091
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
3281000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
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	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 16. desember 2025

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

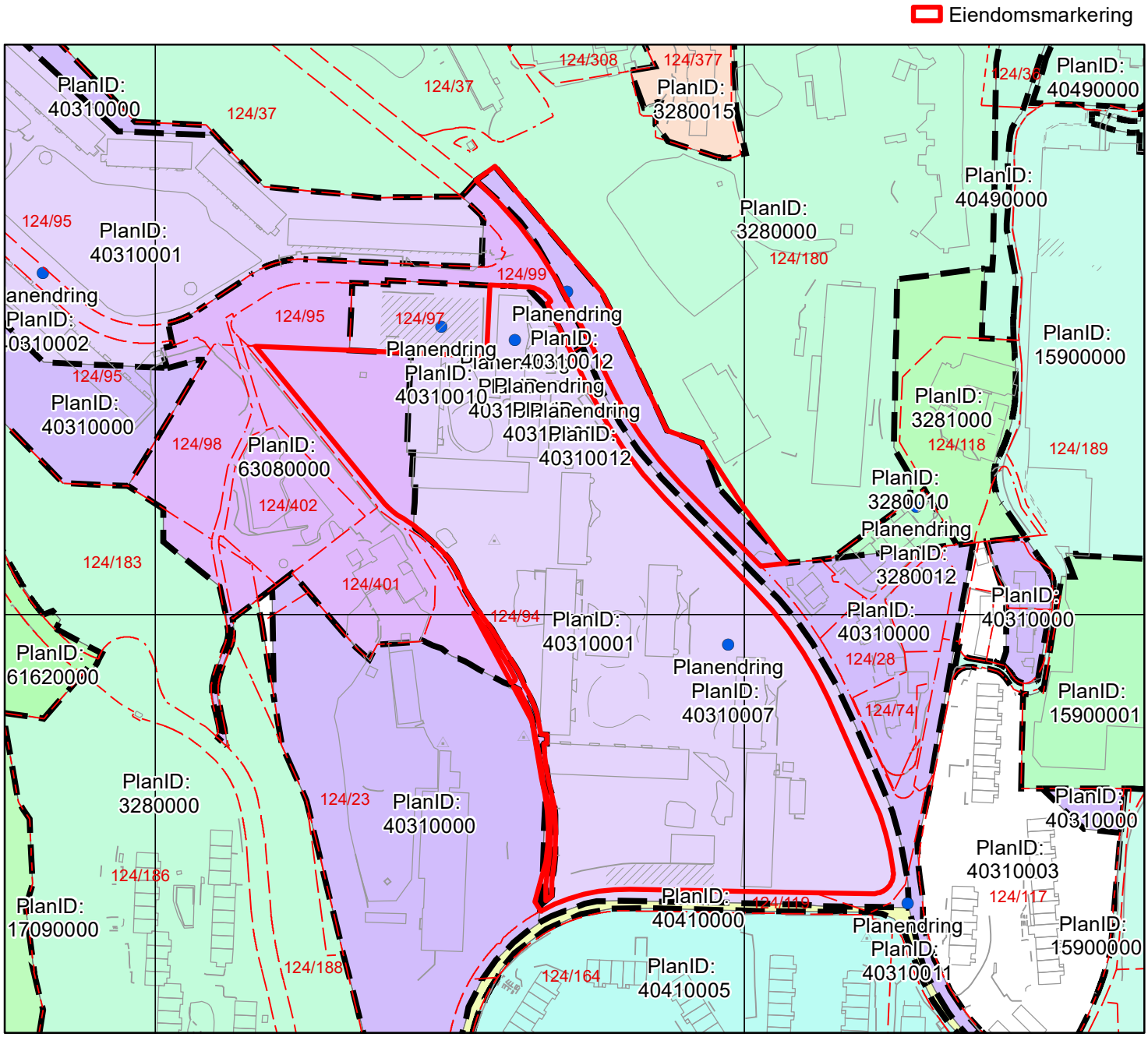
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/94/0/0
Dato: 16.12.2025 Adresse: Vadmyrveien 28

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:
3280000, 40310000, 40310001, 63080000



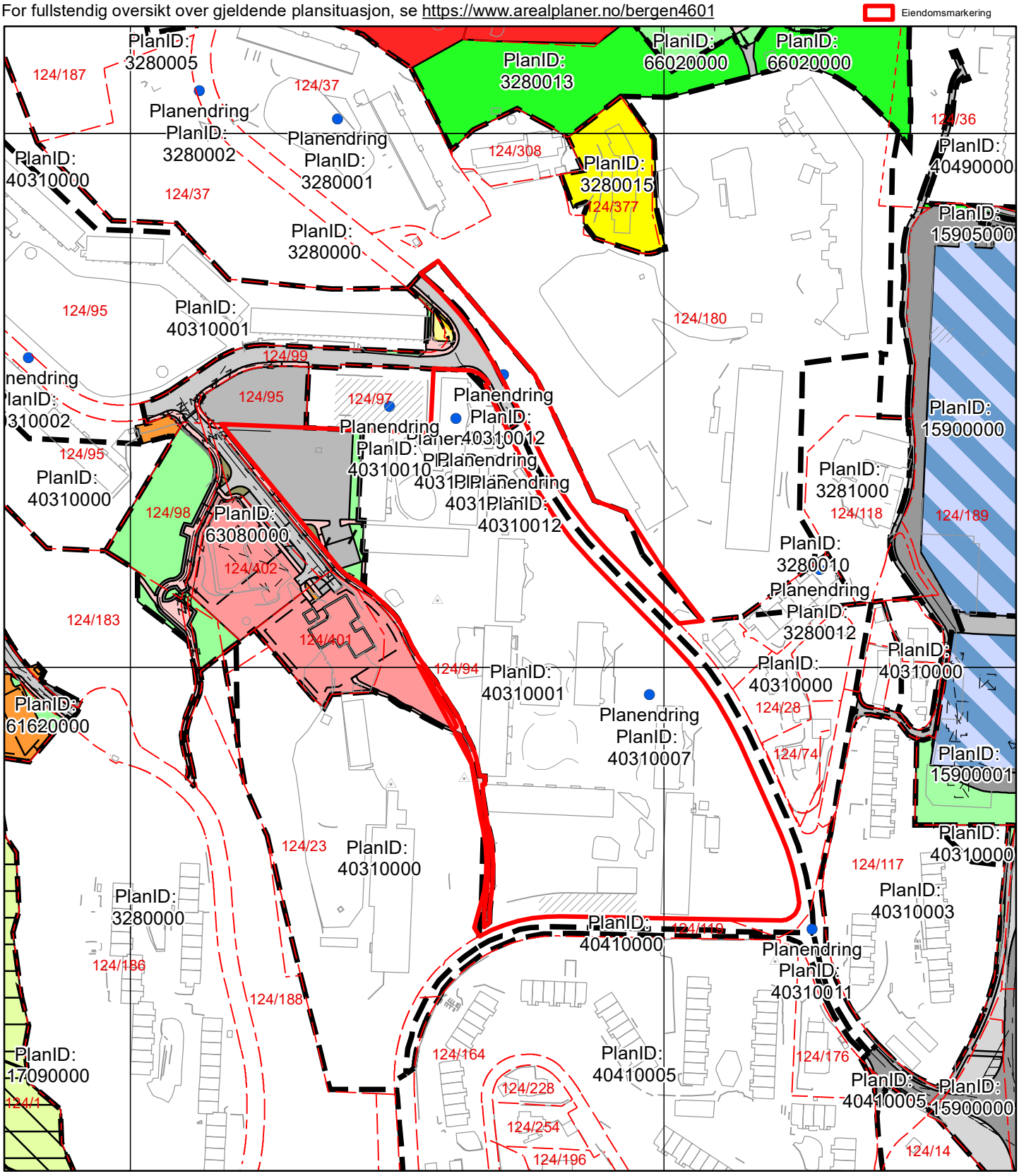
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/94/0/0
Dato: 16.12.2025 Adresse: Vadmyrveien 28

N

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



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

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

510 - Høyspenningsanlegg

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

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

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

Reguleringsplan på grunnen

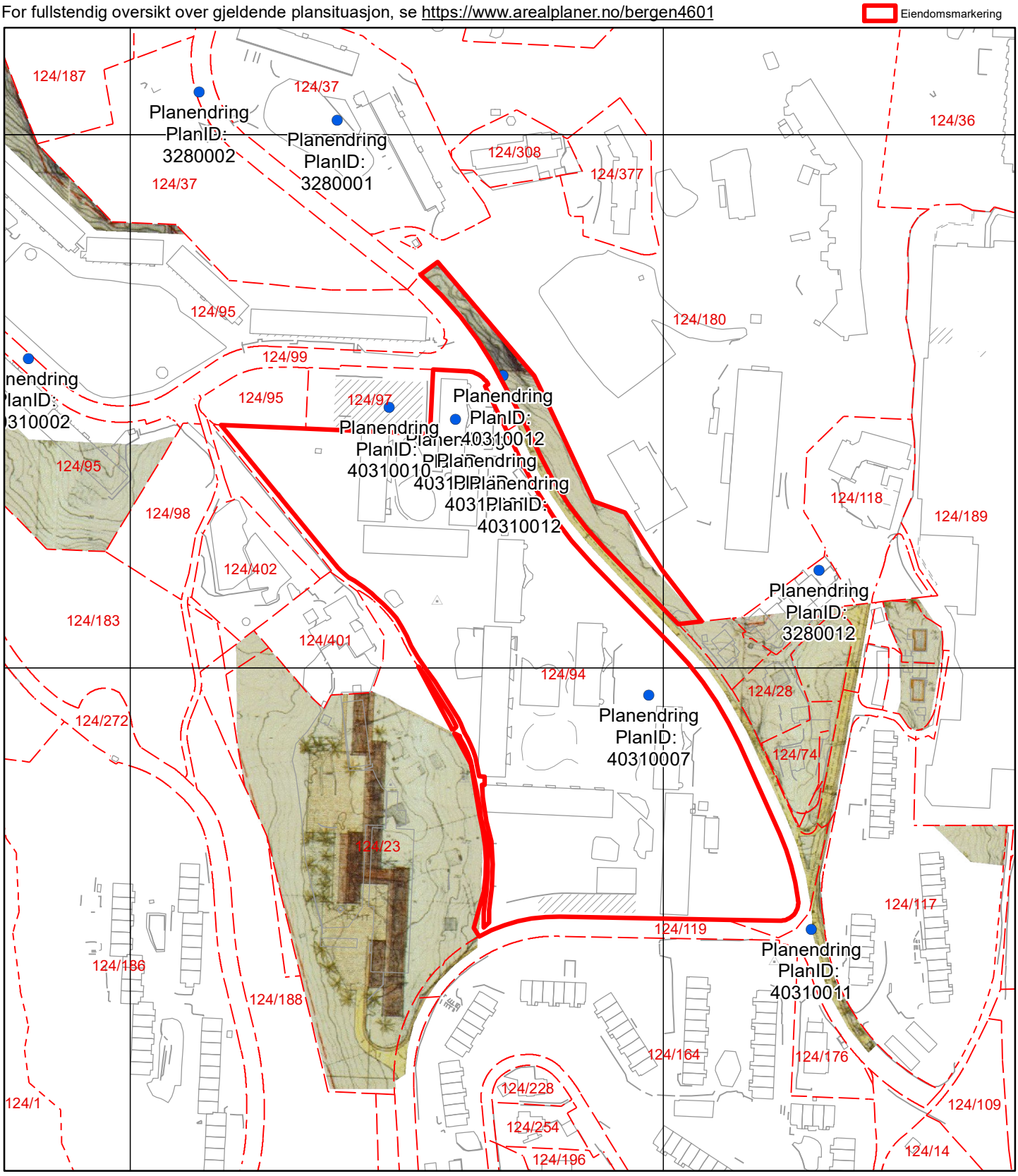
Arealplan-ID: 40310000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/94/0/0
Dato: 16.12.2025 Adresse: Vadmyrveien 28

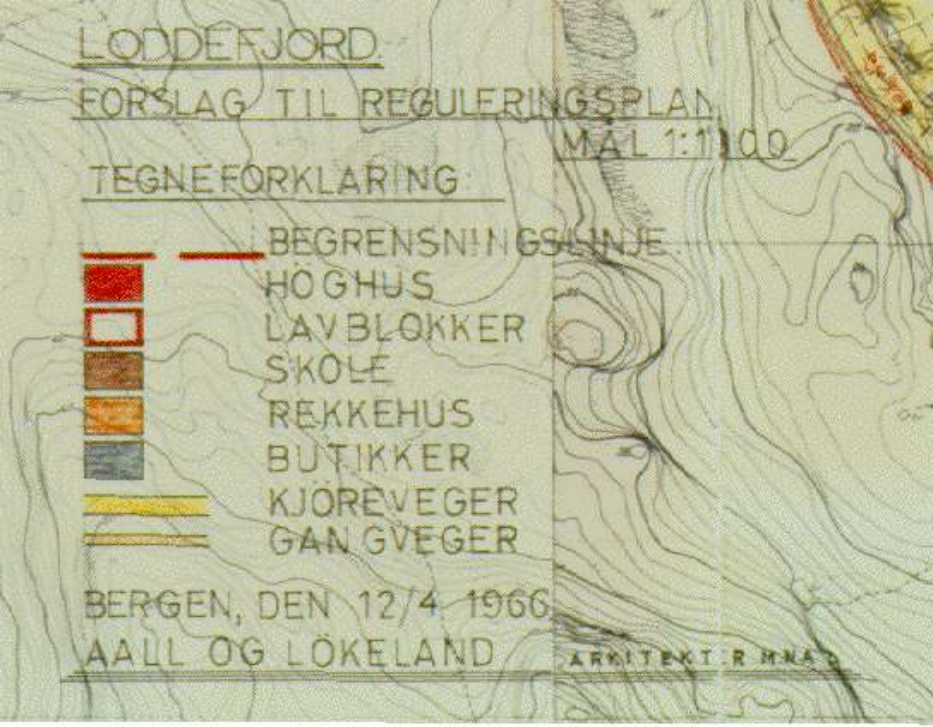
BERGEN KOMMUNE

N

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

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




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

Reguleringsplan på grunnen

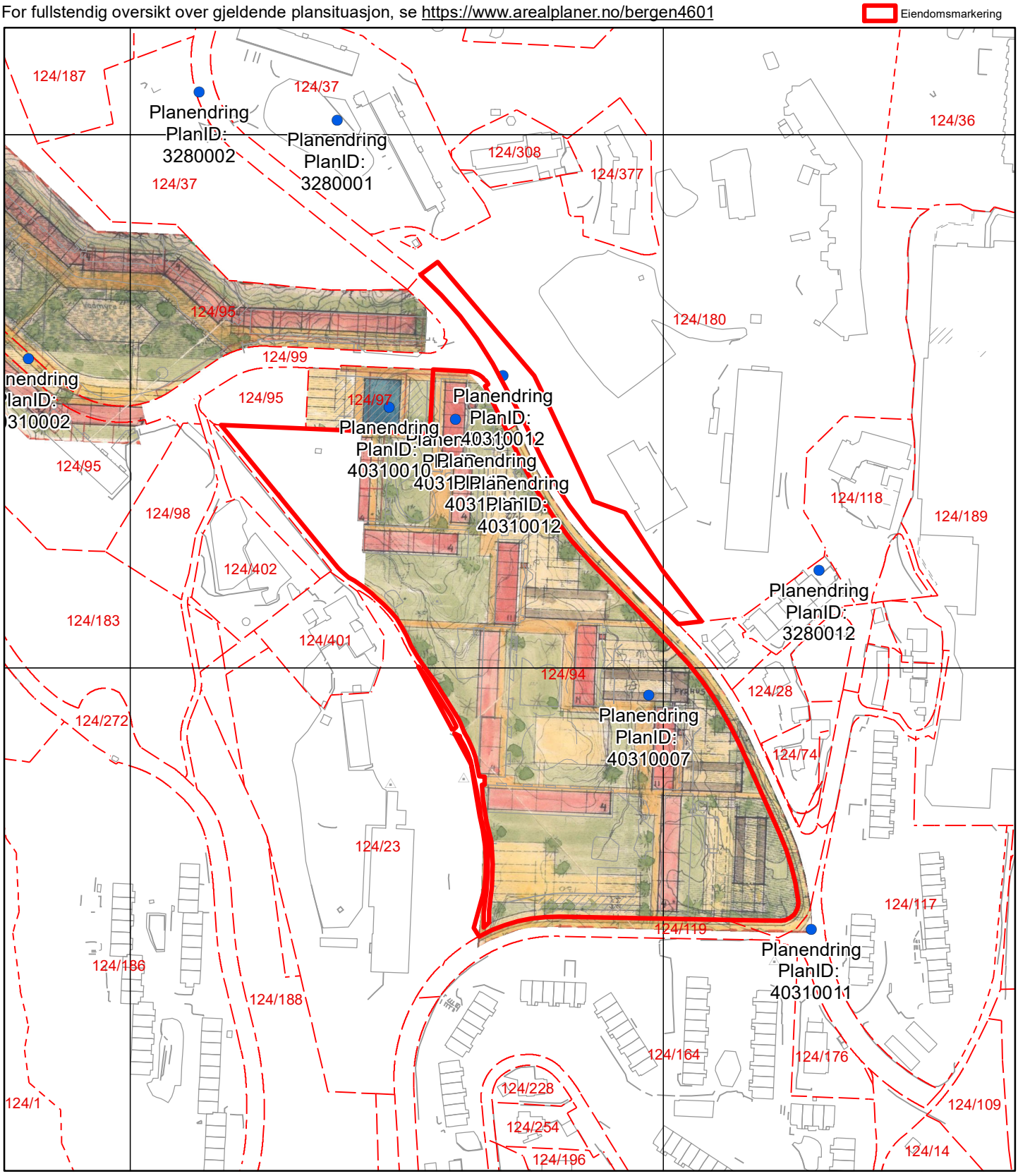
Arealplan-ID: 40310001
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/94/0/0
Dato: 16.12.2025 Adresse: Vadmyrveien 28

BERGEN KOMMUNE

N

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

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




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

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 16.12.2025

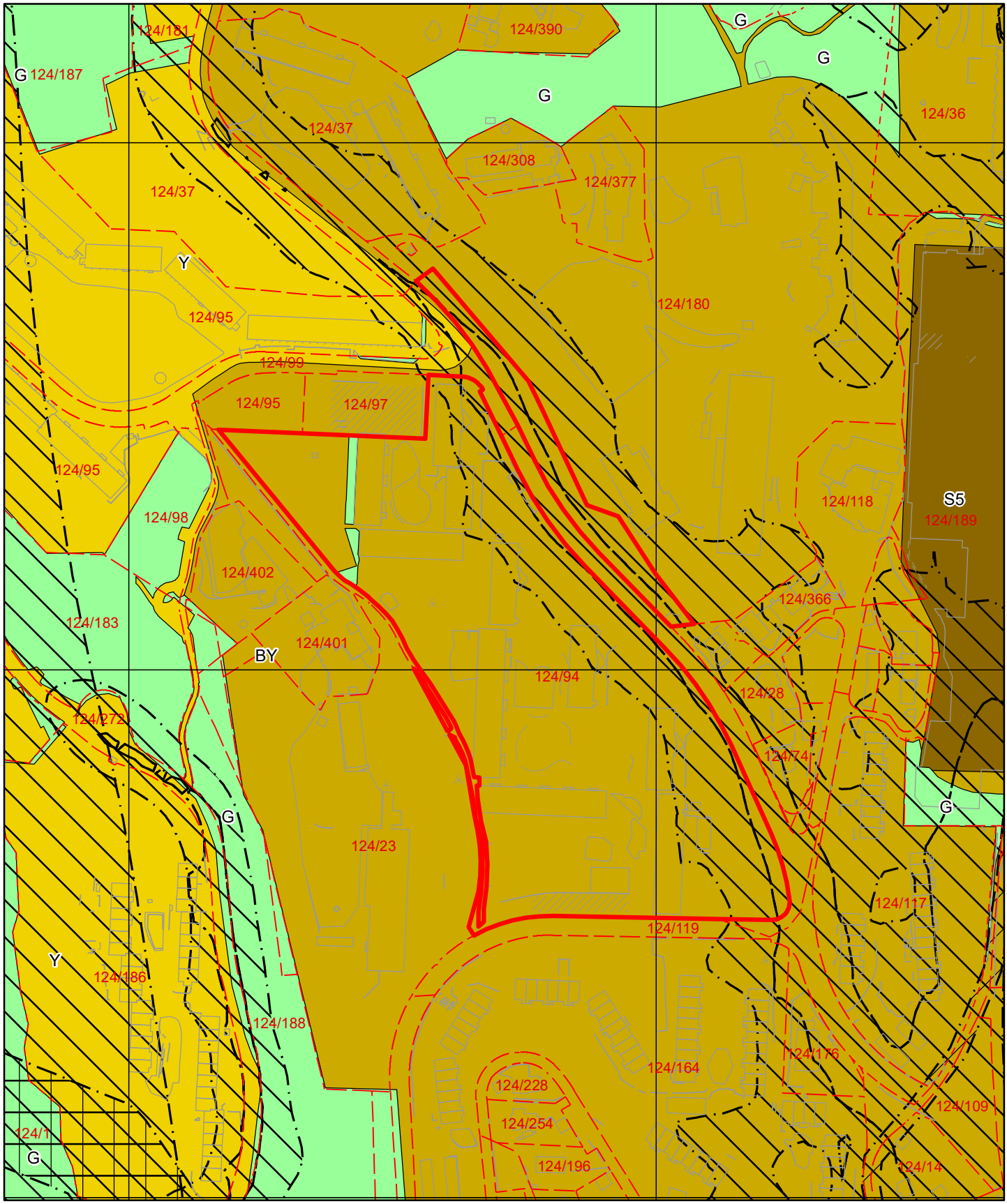
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 124/94/0/0
Adresse: Vadmyrveien 28

BERGEN KOMMUNE

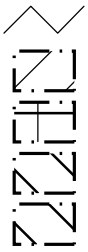
N

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

Eiendomsmarkering (3)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Kolonihagen

Vadmyra

Vadmyra

L13

L14

L6

H4

BUTIKK

L4

L5

H3

L3

H2

H1

L2

L1

SKOLE TOMT

Høyvikåsen

N

V

Ø

S

REGULERINGSPLAN I LAKSEVÅG
J.NR.: 42/68
DATO: 29/68
BILAG:
ANTALL:

INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN
1.		TYRIHUS FLYTTET TIL UNDERKJ. 21.	28.6.68	J

LBBL. Vadmyra Borettslag.

SITUASJONSPLAN - FELT 2 -

TEGNET AV ~~HAUGBERG~~	KONTROLLERT	BERGEN, DEN 1. NOVEMBER 1967	A 1
aall & løkeland		MÅL 1:1000	0,50 m²
ARKITEKTKONTOR – SLOTTSGT. 3 – TELEF. 17 533 - 16 092		SAK NR.	TEGN. NR.	REV.
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND, ØIVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M.N.A.L.		168	06	A

Kolonihagen

Vadmyra

BUTIKK

SKOLE TOMT

Høyvikåsen

L1 L2 L3 L4 L5 L6 L13 L14

H1 H2 H3 H4

+19.80 +19.30 +19.47 +17.30 +25.97 +23.97

TRAFO

N V Ø S

REGULERINGSVEDTAK
I LØSEVÅG
J. NR.: 20.1.70
DATO: 18.3.70
BILAG: 1
ARKIV:

INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN
F		BUSSHOLDEPLASSEN VED A. VED BLOKK H8, L4	13.3.70	HL
E		PUNKTFESTER - Nr. V. 11 LØVEJA A.S.L.	2.2.70	[illegible]
D		HJØRNESKJÆT 1,2m MOT NORD	14.11.69	[illegible]
C		TRAFO	14.8.68	[illegible]
B		[illegible] PARKERINGSPLASSER	1.7.68	[illegible]
A				

LBBL Vadmyra Borettslag.

SITUASJONSPLAN - FELT 2 -

TEGNET AV HAUGBERG | KONTROLLERT | BERGEN, DEN 1. NOVEMBER 1967 | A 1

MÅL 1:1000 | 0,50 m²

SAK NR. 168 | TEGN. NR. 06 | REV. F

aall & løkeland

ARKITEKTKONTOR – SLOTTSGT. 3 – TELEF. 17 533 - 16 092

INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND, ØIVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M.N.A.L.

Kalandagen

Vadmyra

Vadmyra

Høyvikåsen

X63500

X63400

+24.97

+23.97

+25.97

+23.97

+23.97

+25.77

+25.97

+25.97

+17.30

+19.47

+19.30

+20.00

+16.77

+19.80

L13

L14

L6

L4

L5

H4

H3

L3

H2

L2

H1

L1

BUTIKK

TRAFO

EKSHUS

SKOLE TOMT

N

V

Ø

S

R 10.5

R 10.5

R 11.5

INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

LBBL Vadmyra Borettslag.

SITUASJONSPLAN

TEGNET AV ~~HAUGBERG~~ | KONTROLLERT | BERGEN, DEN 1. NOVEMBER 1967 | A 1

MAL 1:1000 | 0,50 m²

SAK NR. 688 | TEGN. NR. 006 | REV.

aall & løkeland
ARKITEKTKONTOR – SLOTTSGT. 3 – TELEF. 17 533 - 16 092
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND,
ØIVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M.N.A.L.

Vadmyra

Vadmyra

Vadmyra

Höyvikåsen

SKOLE TOMT

L1 L2 L3 L4 L5 L6

H1 H2 H3 H4

+24.97 +23.97 +25.97 +19.47 +19.30 +17.30 +16.78 +19.80 +26.00

4 13 14

TRAFO

N V Ø S

INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN
D		H4 FORSKJØVET 1,2m MOT NORD.	14/4-69	ØR
C		TRAFO	14/6-68	ØR
B		ENKELTE PARKERINGSPLASSER	1.7-68	ØR
A			20.5.68	ØR

LBBL Vadmyra Borettslag.

SITUASJONSPLAN - FELT 2 -

TEGNET AV ~~HAUGBERG~~ | KONTROLLERT | BERGEN, DEN 1. NOVEMBER 1967 | A 1

aall & løkeland

ARKITEKTKONTOR – SLOTTSGT. 3 – TELEF. 17 533 - 16 092
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND, ØIVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M.N.A.L.

MAL 1:1000 | 0,50 m²

SAK NR. 188 | TEGN. NR. 006 | REV. D

RIGHT OF ... LEVING
J.NR. 262169
DATO 22/4 69
BILAG:
ARKIV: