Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Vadmyrveien 28
5172 LODDEFJORD
4601/124/0/94/468/0

Rapportdato

05.12.2025

TG 0	1
TG 1	5
TG 2	4
TG 3	0
TG IU	0

VADMYRVEIEN 28 - 4601/124/0/94/468/0

Befaring utført den 26.11.2025 av:

Daniel Ulvatn
Estate Management AS
Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

VADMYRVEIEN 28 - 4601/124/0/94/468/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

VADMYRVEIEN 28 - 4601/124/0/94/468/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

VADMYRVEIEN 28 - 4601/124/0/94/468/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

VADMYRVEIEN 28 - 4601/124/0/94/468/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Vadmyrveien 28 , 5172, LODDEFJORD

Matrikkel: 4601/124/0/94/468/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1971 Kilde: PropCloud

Tomt: 47 121.50 m^2

Hjemmelshaver(e): SINDRE KIBSGAARD UTNE

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Gulv mot grunn i betong. Blokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskiller. Yttervegger i mur/Betongkonstruksjoner, ytterkledning av betong og fasadeplater.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Det vises til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

VADMYRVEIEN 28 - 4601/124/0/94/468/0

H0201			
BRA-i 74 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 6 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad, bod.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b** Innglasset balkong	**Beskrivelse av åpent areal**

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 80 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Entre 1.6m2, gang 6.9m2, stue 20.7m2, kjøkken 11.2m2, soverom 13.4m2, soverom 8.8m2 bad 6m2, bod 2.3m2. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:72m2 / S-Rom:8m2 - bod, innglasset balkong. Bodarealer som benyttes av selger er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 4.6m2.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

4 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad - 6m2 - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad - 6m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Bad - 6m2 - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting må påberegnes på sikt.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, tiltak må påberegnes på sikt.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

VADMYRVEIEN 28 - 4601/124/0/94/468/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?
Ikke gjennomgått

---

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

Kommentar:
Ingen avvik

3 Radonsikring TG 1

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon

Kommentar:
borettslaget har ansvar for å gjennomføre radonmålinger og iverksette tiltak dersom radonnivået overskrider anbefalte grenser, som en del av sin vedlikeholdsplikt.

VADMYRVEIEN 28 - 4601/124/0/94/468/0

4 Innglasset balkong - 6m2

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Innglasset balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 6m2

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Bilde



VADMYRVEIEN 28 - 4601/124/0/94/468/0

5 Bad - 6m2

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, metallplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad fra 2007 i regi av borettslaget. Veggmontert wc, dusj, servant med skap. Varme i gulv.
Kilde: Tidligere salgsoppgave

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Hull i veggflis etter tidligere montert utstyr. Det er tettet med silikon.

Bilde



Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført kontroll av våtrommets fall med. Det registreres tilnærmet flatt gulv. Det er etablert oppkant på over 25mm i dør åpning.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

VADMYRVEIEN 28 - 4601/124/0/94/468/0

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Det er ikke sluk i gulvet.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er ikke sluk i gulvet.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Levetid:

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjskar.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

VADMYRVEIEN 28 - 4601/124/0/94/468/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting må påberegnes på sikt.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

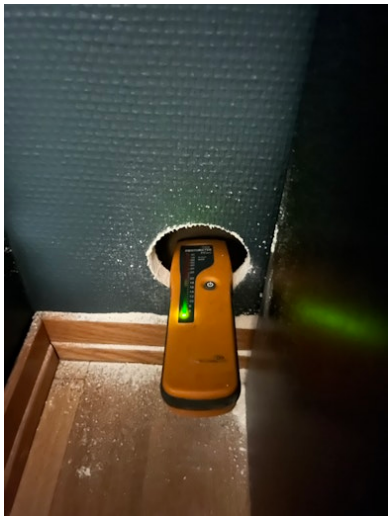
Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

VADMYRVEIEN 28 - 4601/124/0/94/468/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Ingen svai eller svanker avdekket på etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Bilde



VADMYRVEIEN 28 - 4601/124/0/94/468/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning
IKEA kjøkken innredning fra 2020 med folierte skrog, slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen.
Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

VADMYRVEIEN 28 - 4601/124/0/94/468/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er uvisst hvor mye av vann og avløpsledninger som er byttet ut i forbindelse med renovering av bad og kjøkken. Det anbefales etablering av rør i rør ved renovering av bad.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
radiator montert på vegg i stue.

Ventilasjon:
Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, tiltak må påberegnes på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

VADMYRVEIEN 28 - 4601/124/0/94/468/0

9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Kurser er byttet ut i 2021, hovedsikring byttet i regi av borettslaget i 2023.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Det er etablert felles varmtvannsbereder for bygningen. Denne er ikke kontrollert

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

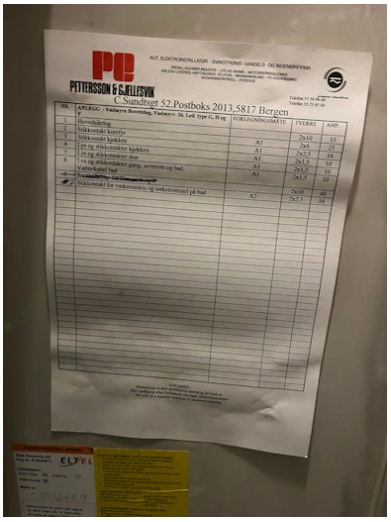
Øvrig info:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

VADMYRVEIEN 28 - 4601/124/0/94/468/0

Bilde





10 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Ja, ikke funksjonstestet.

11 Innvendige overflater TG 1

Overflater gulv
Fliser på bad, belegg i bod, laminat i øvrige rom.

Overflater vegg / himling
Fliser på bad, slette malte overflater på vegger i øvrige rom. Takplater på kjøkken, metall himling på bad, slette malte overflater på øvrige himlinger.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260321
Addresse	Vadmyrveien 28		
Postnr.	5172	Sted	LODDEFJORD
Selgers navn	Sindre Kibsgaard Utne		

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

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

LO Favør

Polise/avtalenr.:

3434074

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert Dusj kar med vegger og baderoms inredning

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Ingen firma

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet speilarmatur til lampe

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra Oneco

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bare tett i vannlås, renset ut og alt ok igjen

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borestslaget hadde inn folk til å ta taket på blokkene

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

alt ligger hos boretslaget

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sikringene er oppgradert fra skrusikringer til JFA og automat hovedsikring, nesten alle strekk med kabel er byttet fra 2x 1,5mm til 3 x 2,5mm. Alle stikontakter er jordet. det er lagt til ekstra stikk på vegg bak TV og under Arbeidspulter på kontor

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

forkjøpsrett via OBOS

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

-Foreligger kun ansvar for å opprettholde ryddig og ren sone utenfor inngangsparti. Kosting av område rundt/ved egen inngang må følges opp.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.08.2026

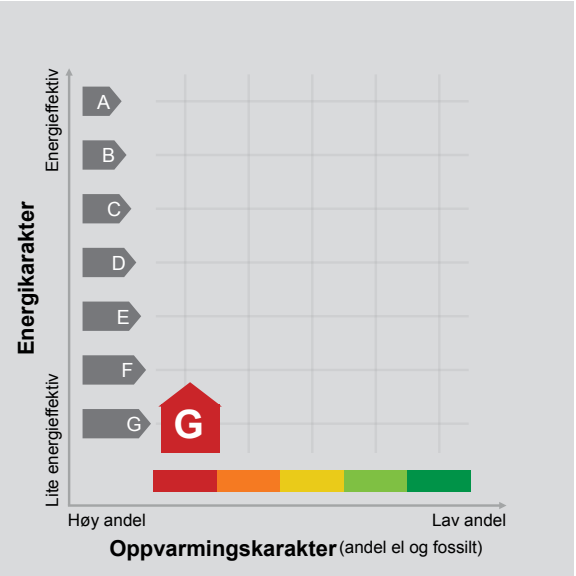
Signert av *Sindre Kibsgaard Utne*

Initialer selger:
S K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	11
Postnummer	5172
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139727940
Merkenummer	Energiattest-2025-203741
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (11)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vadmyrveien 28	139727940	H0201	0	0	468
Vadmyrveien 28	139727940	H0301	0	0	475
Vadmyrveien 28	139727940	H0401	0	0	482
Vadmyrveien 28	139727940	H0501	0	0	489
Vadmyrveien 28	139727940	H0601	0	0	496
Vadmyrveien 28	139727940	H0701	0	0	503
Vadmyrveien 28	139727940	H0801	0	0	510
Vadmyrveien 28	139727940	H0901	0	0	517
Vadmyrveien 28	139727940	H1001	0	0	524
Vadmyrveien 28	139727940	H1101	0	0	531
Vadmyrveien 28	139727940	H1201	0	0	538

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	66 m²
Areal tak	0 m²

Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	68 m²
Totalt BRA	68 m²
Oppvarmet luftvolum	183 m³
U-verdi for yttervegger	0,55 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	183,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,98
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,98
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,82
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.1.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	149,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	216,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 602 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	258,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 085 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	235,34 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 003 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17 132 kWh/år
Olje	470 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 602 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

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

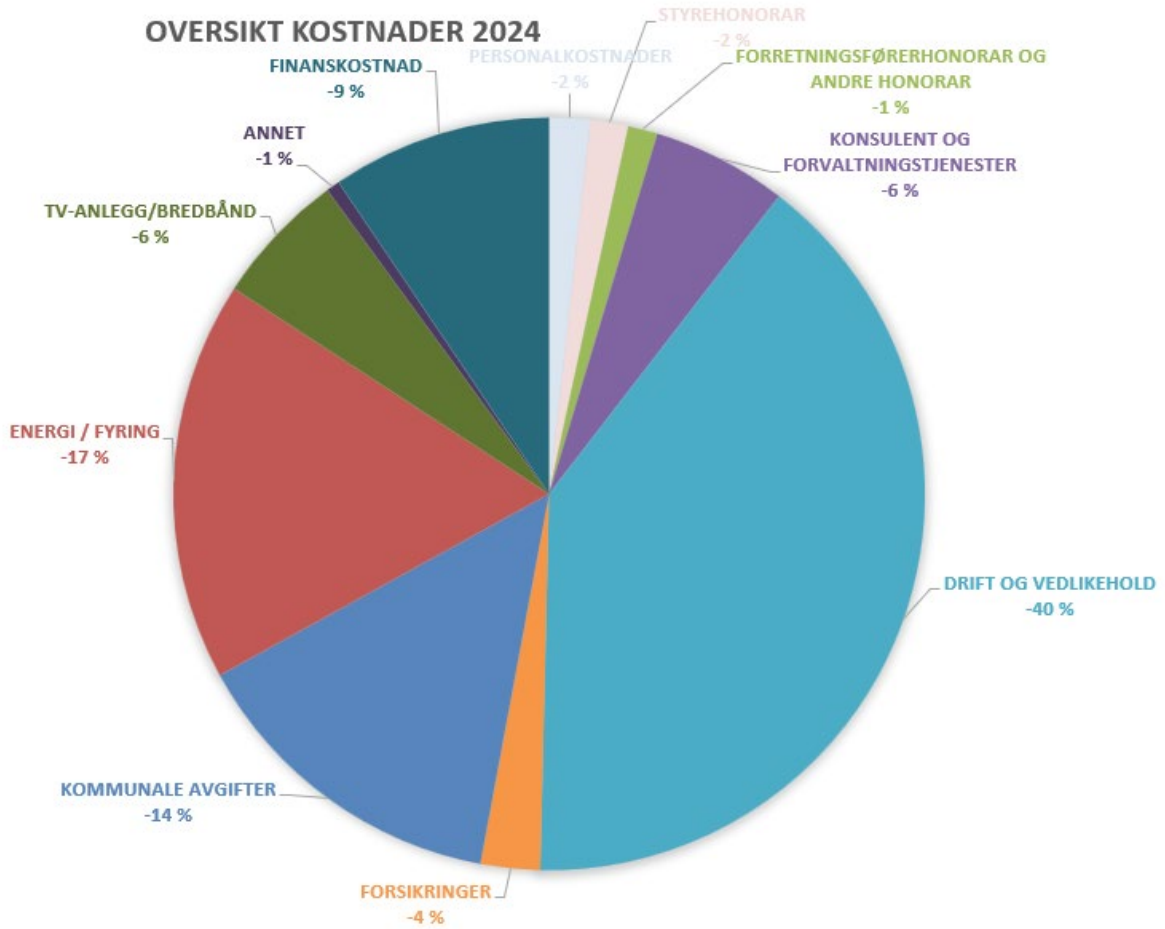
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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.

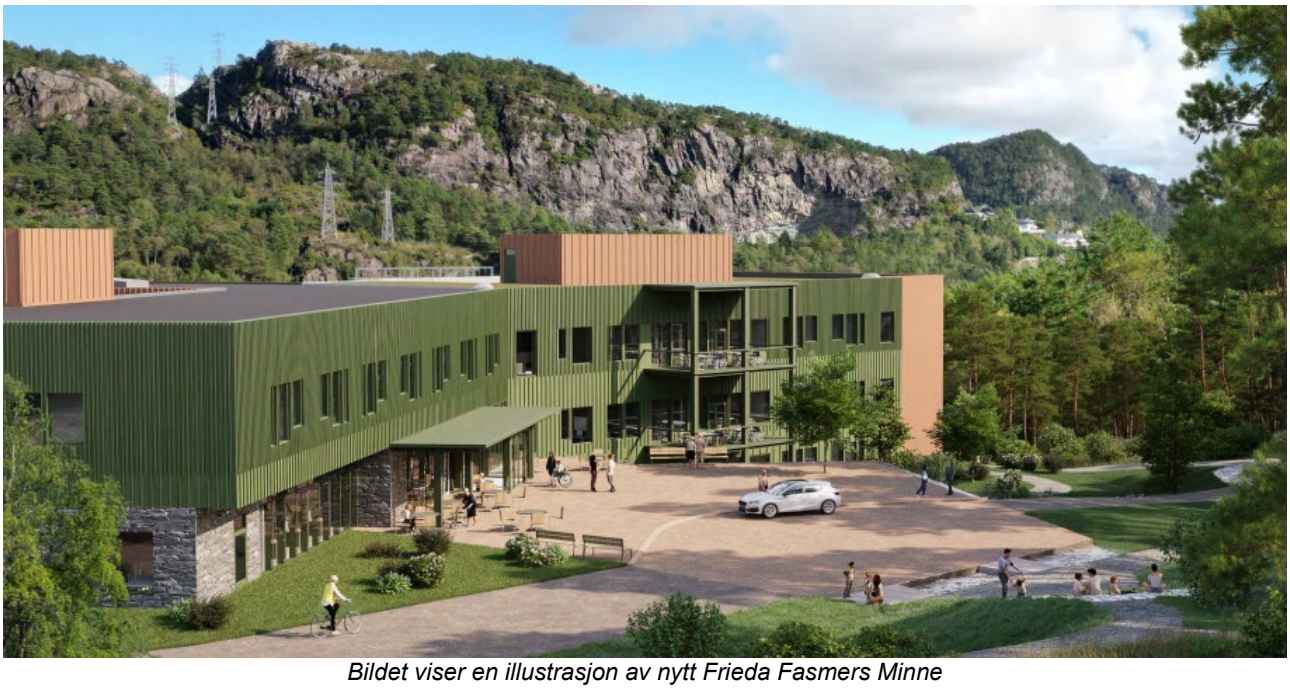
Borettslaget Vestre har sendt ut nabovarsel om at de skal starte prosessen med rehabilitering av fasade. De skal søke om fasadeendring og riving av søppelrom og vindfang til byggene. De håper på oppstart sommeren 2025, men det vil komme mer informasjon når de er kommet lengre i prosessen.

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

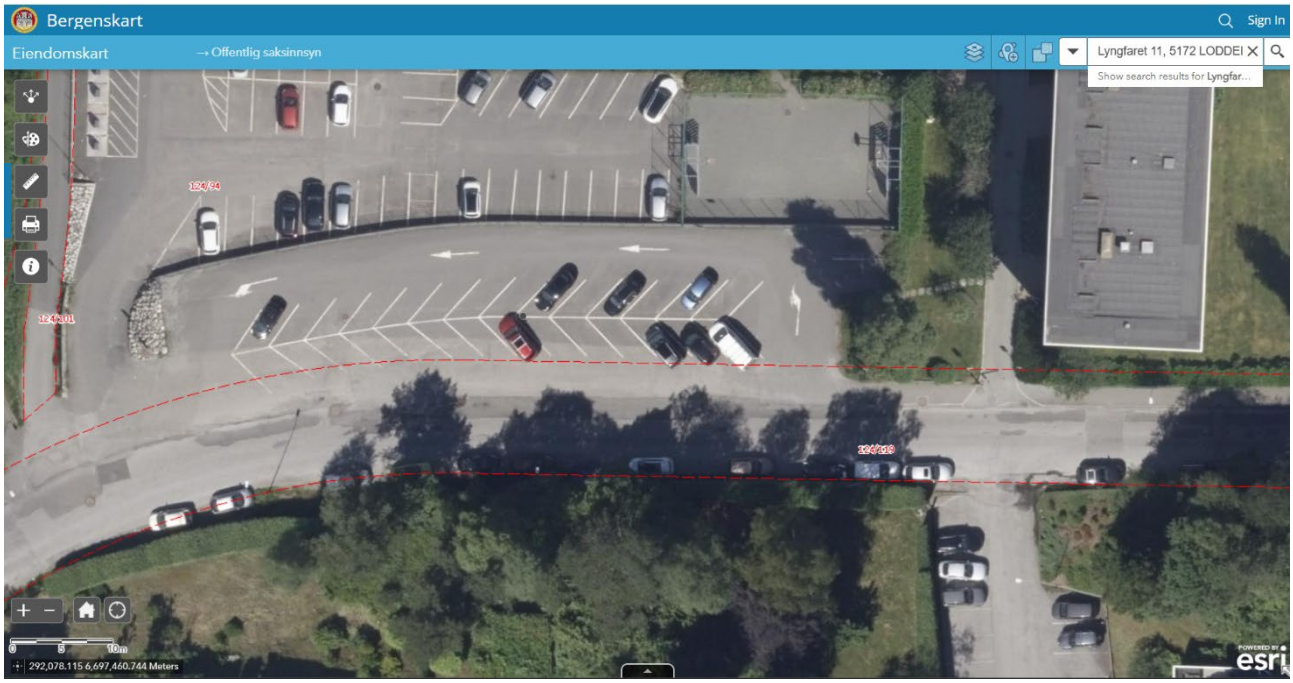
Ved bygging av flerbruksbygg i Lyngfaret, har vi mistet 43 parkeringsplasser. Det er tilført 10 nye plasser på baksiden av blokken. Da er vi 33 plasser i minus. På ekstraordinær generalforsamling ble det sagt at det blir bygget selskapslokale som kan huse 80 personer, og at ved arrangement skal det tildeles 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.

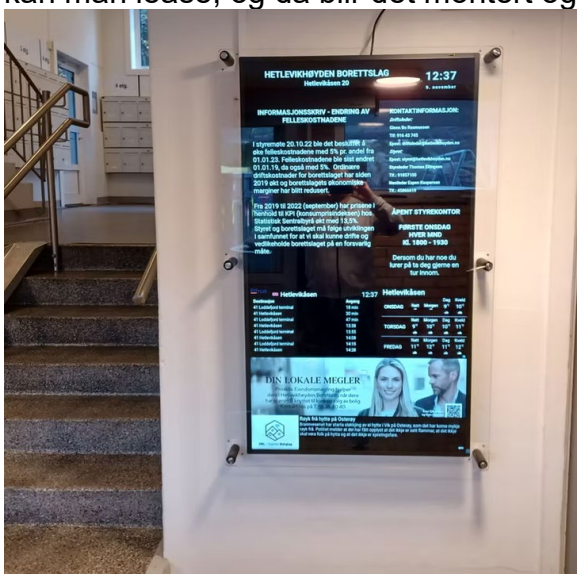
Svar fra styret: Som du selv sier har vi tidligere opplyst om at maling og malerutstyr kan utdeles dersom beboere ønsker å male sin egen oppgang. Lyngfaret 5 er en av dem som har benyttet seg av dette tilbudet.
Pr. 4/3-25 er prisen hos et malerfirma 150 350 for å male en oppgang. Dersom vi skal male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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6121
VADMYRA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VADMYRA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. oktober kl. 09:00 og lukker 23. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6121

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Analoge stemmesedler kan leveres inn i postkassen som henger utenfor kontoret merket "Vadmyra BRL".
Dersom du ønsker å levere analog stemmeseddel, så må denne være innlevert senest kl. 09:00 23.10.2025.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Salg av vaktmesterleilighet

Med vennlig hilsen,
Styret i VADMYRA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Foreslår vår rådgiver i OBOS: Kjetil Engnestangen

Forslag til vedtak

Kjetil Engnestangen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Vivian Thomassen og Thore Kvalheim er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Salg av vaktmesterleilighet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget eier i dag to stk leiligheter i Lyngfaret 7, en i første etasje og en i tredje etasje (andel 001 og 005). Disse er i bruk av tidligere vaktmestere som tjenesteboliger. Det er nå kommet oppsigelse på den leiligheten som er i tredje etasje (andel 5) slik at det leieforholdet avsluttes 31.10.2025.
Grunnet bare en måneds oppsigelse, foreslås det at vedtaket her er gyldig for begge leilighetene selv om vi bare har mottatt oppsigelse på en av dem.
Styret ser ikke noe årsak til å skulle beholde leilighetene etter endt leieforhold, og foreslår derfor at de selges etter leieavtalen blir sagt opp.

Styrets innstilling

Styret innstiller at det stemmes for vedtaket.

Forslag til vedtak

Leil. 005 legges ut for salg i markedet og selges til høystbydende. Det knyttes andel til boligen. Andelen tillegges andel fellesgjeld og felleskostnad som øvrige leiligheter av tilsvarende størrelse.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.10.25
Selskapsnummer: 6121 **Selskapsnavn:** VADMYRA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kjetil Engnestangen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Vivian Thomassen og Thore Kvalheim er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Salg av vaktmesterleilighet

Leil. 005 legges ut for salg i markedet og selges til høystbydende. Det knyttes andel til boligen. Andelen tillegges andel fellesgjeld og felleskostnad som øvrige leiligheter av tilsvarende størrelse.

☐ For

☐ Mot

**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/

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/94/0/0
Utlistet 05. august 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260307045	Grunneiendom	0	Ja	43 402,8 m²	Sikker	-	Ja

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
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
40310003	31	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 124, HETLEVIK, BYGGEFELT 1A	3	-
3281000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
124/228	139577981-3	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	27.02.2026	202600504
124/180	301148940	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	19.03.2024	202227110
124/95	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 05. august 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/94
Dato: 05.08.2026 Adresse: Vadmyrveien 28

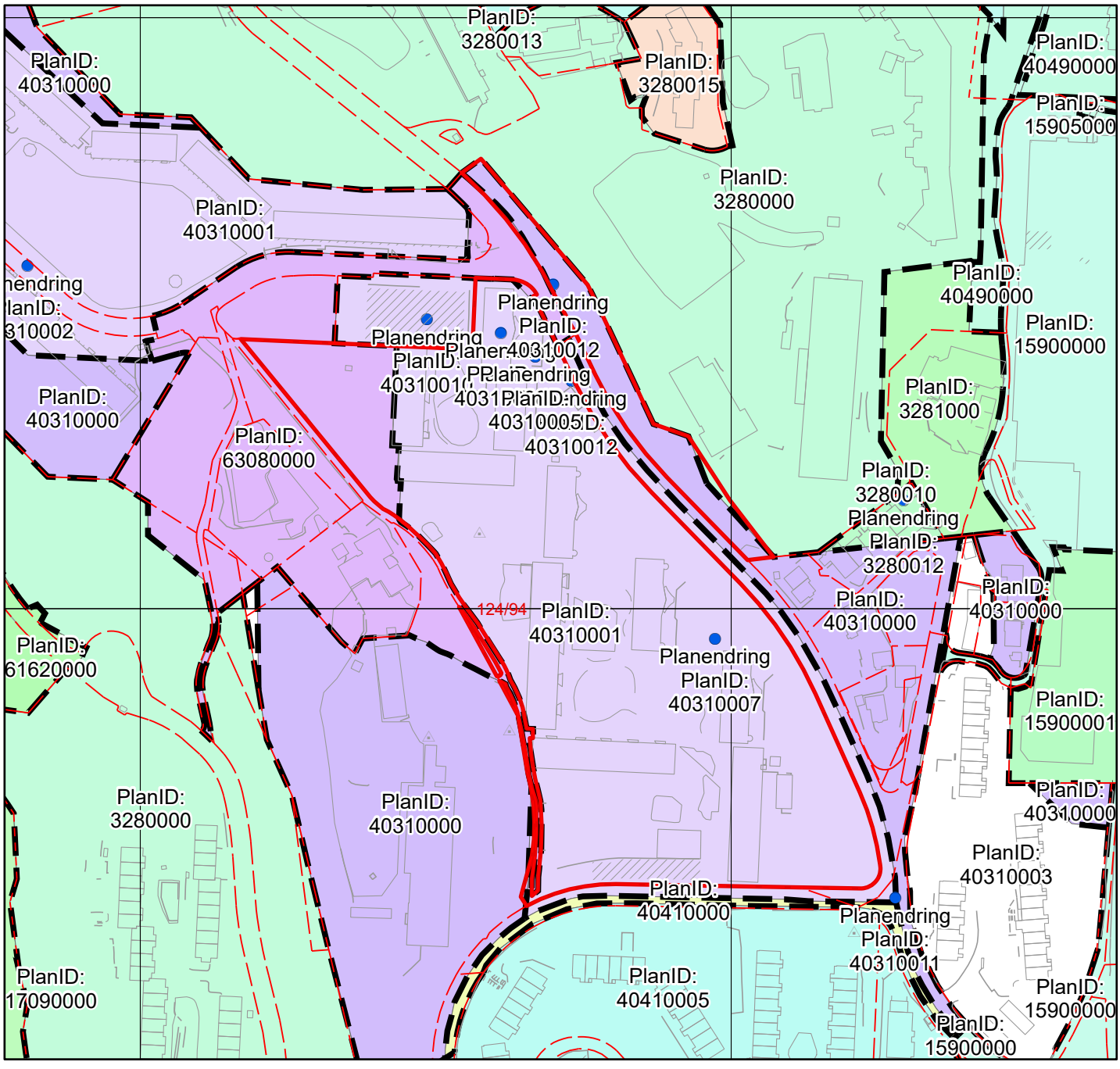
N

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:
PlanID(er): 40310000, 40310001, 63080000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

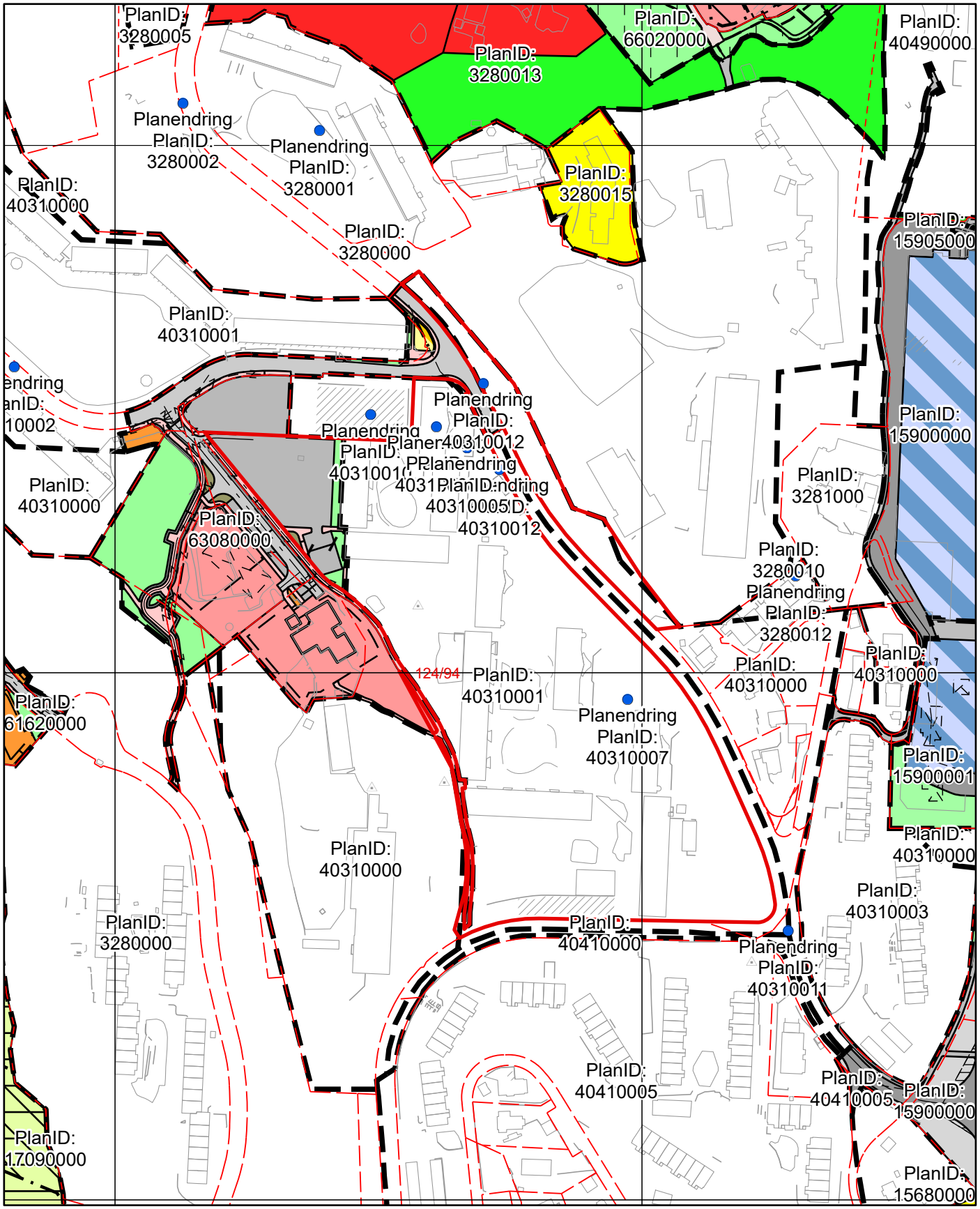
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/94
Dato: 05.08.2026 Adresse: Vadmyrveien 28

N

PlanID(er): 40310000, 40310001, 63080000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

510 - Høyspenningsanlegg

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Infrastruktursone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

FRIOMRÅDER

Park

Naturvernområde (på land)

Klimavernsone

Forretning / Kontor

Arealformål PBL §12-5

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

1161 - Barnehage

1169 - Annen off. eller priv. tjenesteyting

1510 - Energianlegg

1520 - Fjernvarmeanlegg

1550 - Renovasjonsanlegg

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

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2014 - Gatetun

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3031 - Turvei

3040 - Friområde

3050 - Park

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

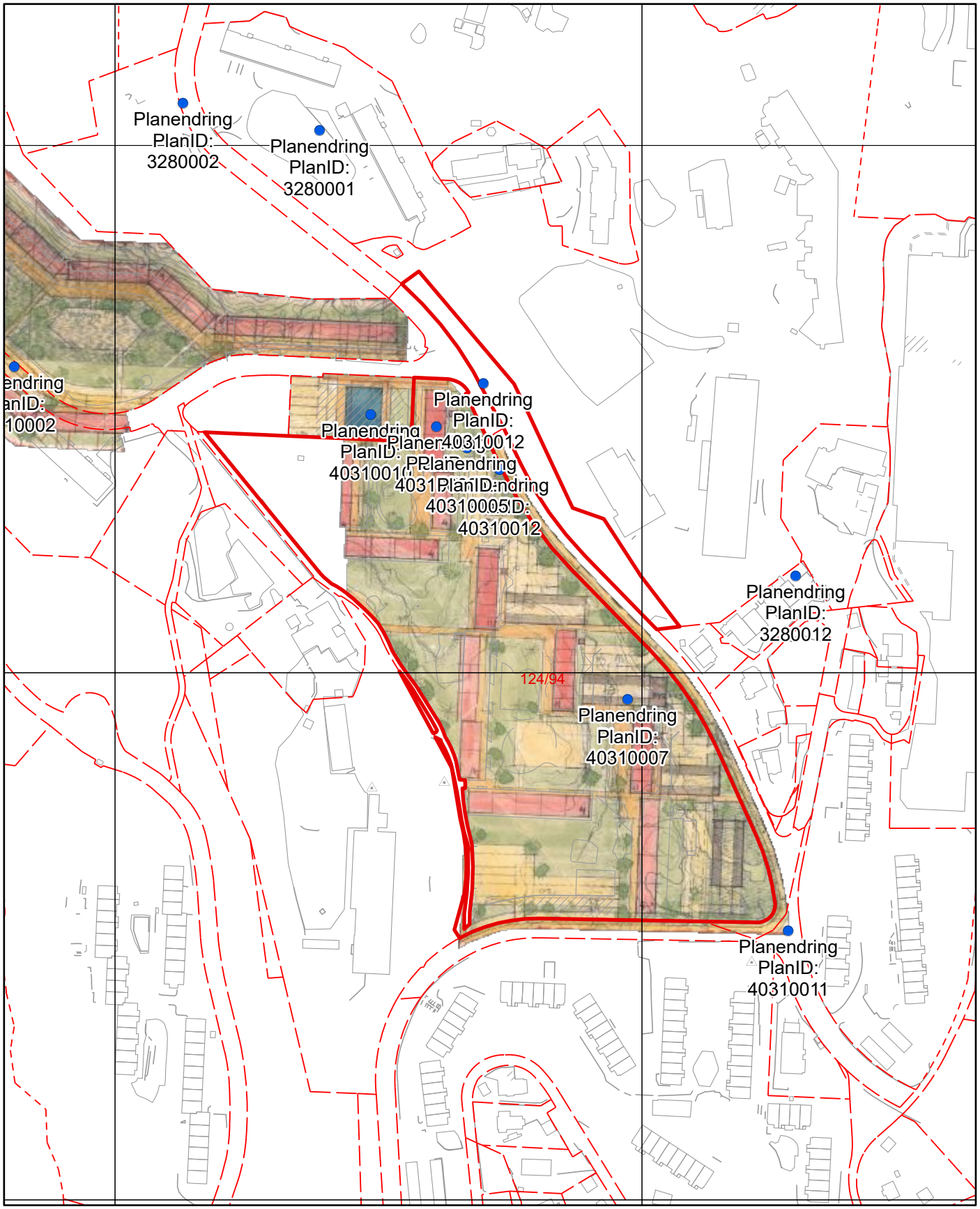
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/94
Dato: 05.08.2026 Adresse: Vadmyrveien 28

N

PlanID(er): 40310000, 40310001, 63080000

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

Eiendomsflate



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


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

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

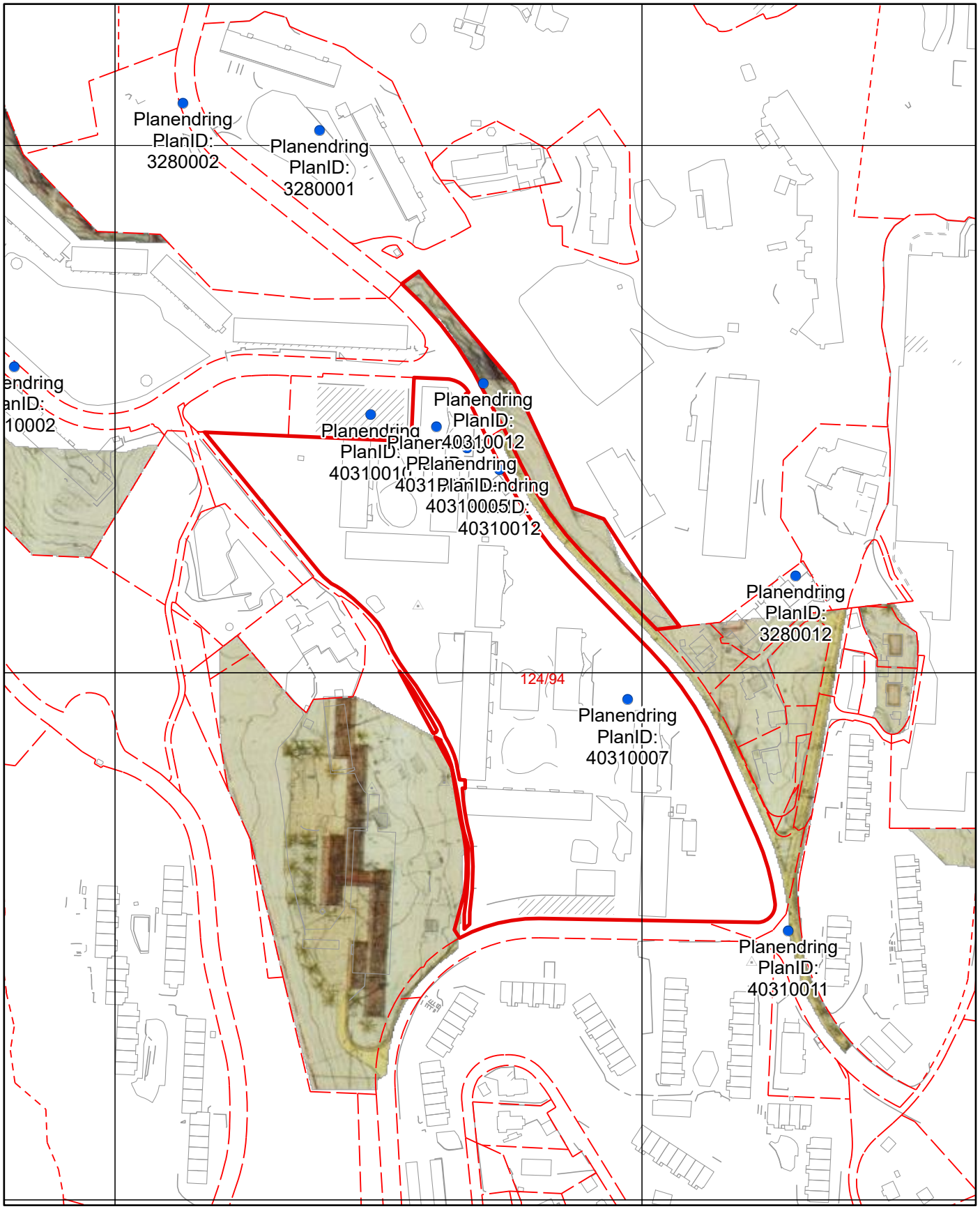
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/94
Dato: 05.08.2026 Adresse: Vadmyrveien 28

N

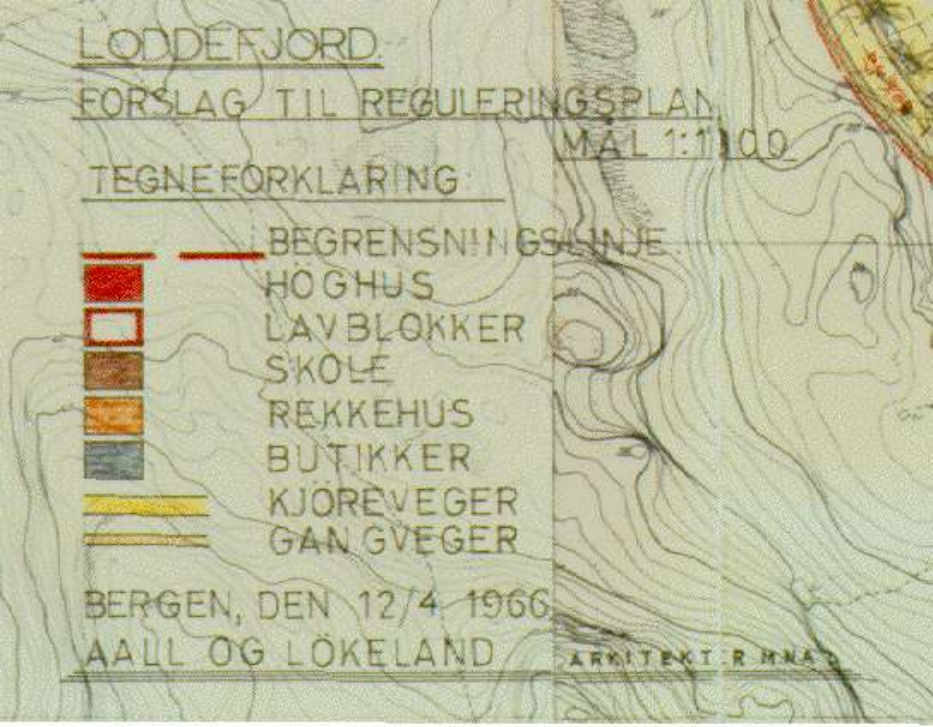
PlanID(er): 40310000, 40310001, 63080000

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

Eiendomsflate



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


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

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

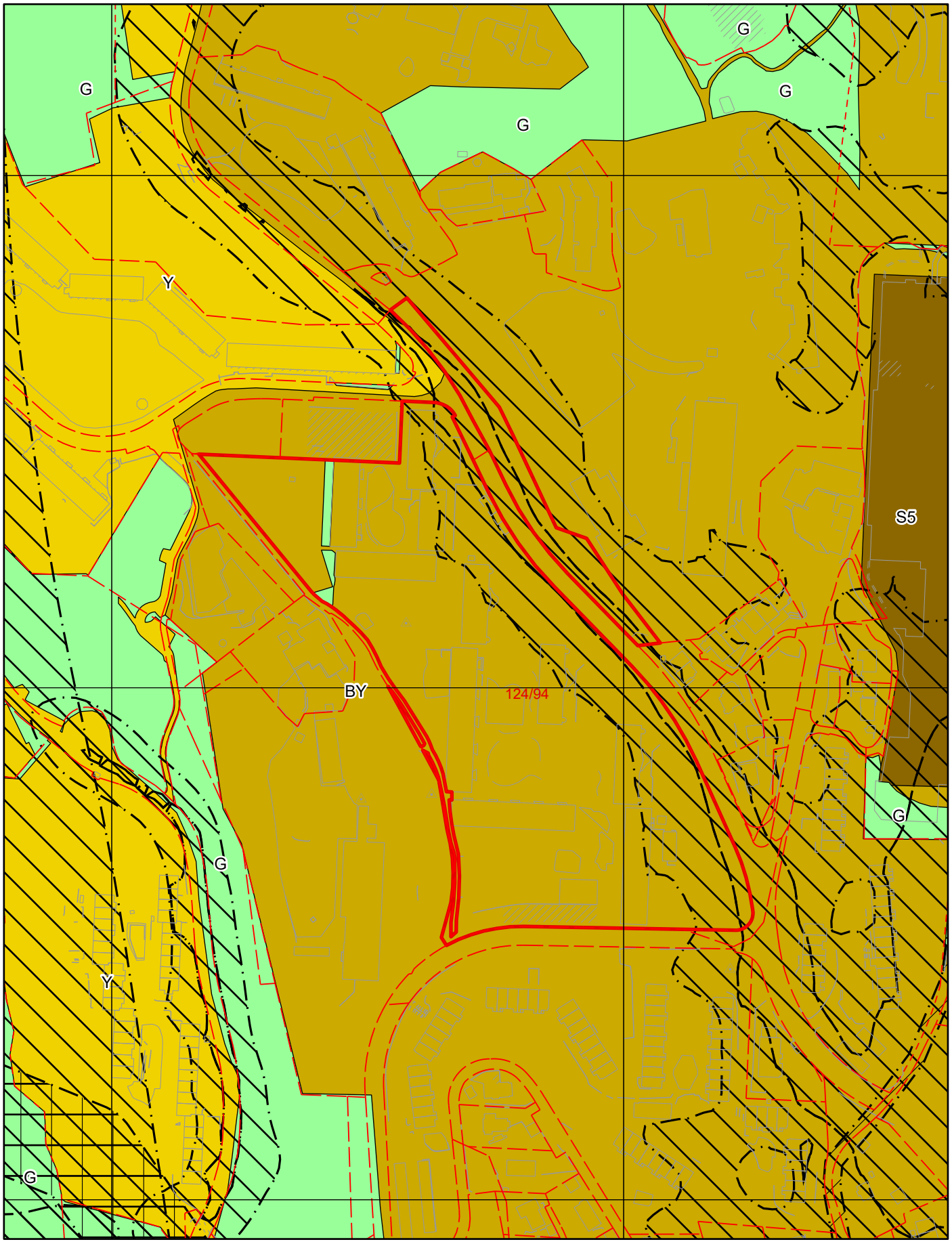
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 05.08.2026

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

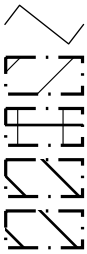
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

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.

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

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:

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	10 min 0.9 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.) 221 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 155 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.) 318 elever, 15 klasser	6 min 3 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 382 elever, 35 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	11 min 5.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

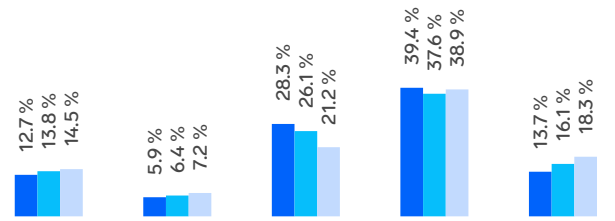
Kvalitet på skolene

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

Sandgotna barnehage (0-5 år) 64 barn	3 min 0.2 km
Lyngfaret barnehage (1-5 år) 55 barn	5 min 0.4 km
Haugatun barnehage (0-5 år) 58 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Vadmyra Post i butikk	2 min 0.2 km
Coop Obs Vestkanten Post i butikk, PostNord	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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

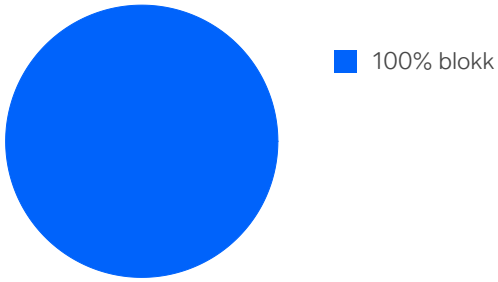
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Sport

Loddefjord skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km	
Sandgotna skole Aktivitetshall, fotball	7 min 0.5 km	
SATS Vestkanten	12 min	
MOVA Bjørge	6 min	

Boligmasse



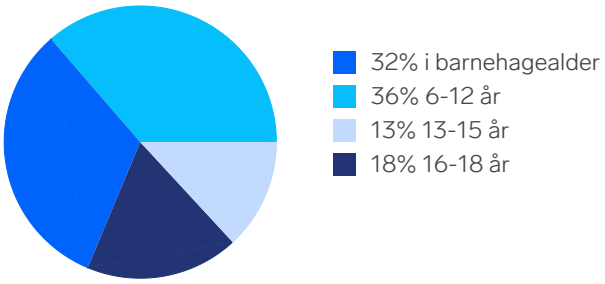
«Kort vei til sentrum, bra kollektiv tilbud»

Sitat fra en lokalkjent

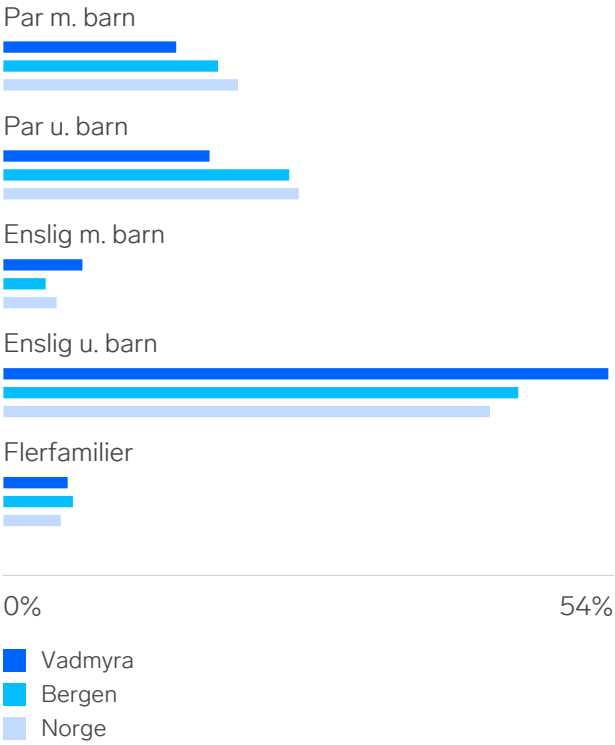
Varer/Tjenester

Vestkanten Storsenter	12 min
Boots apotek Loddefjord	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



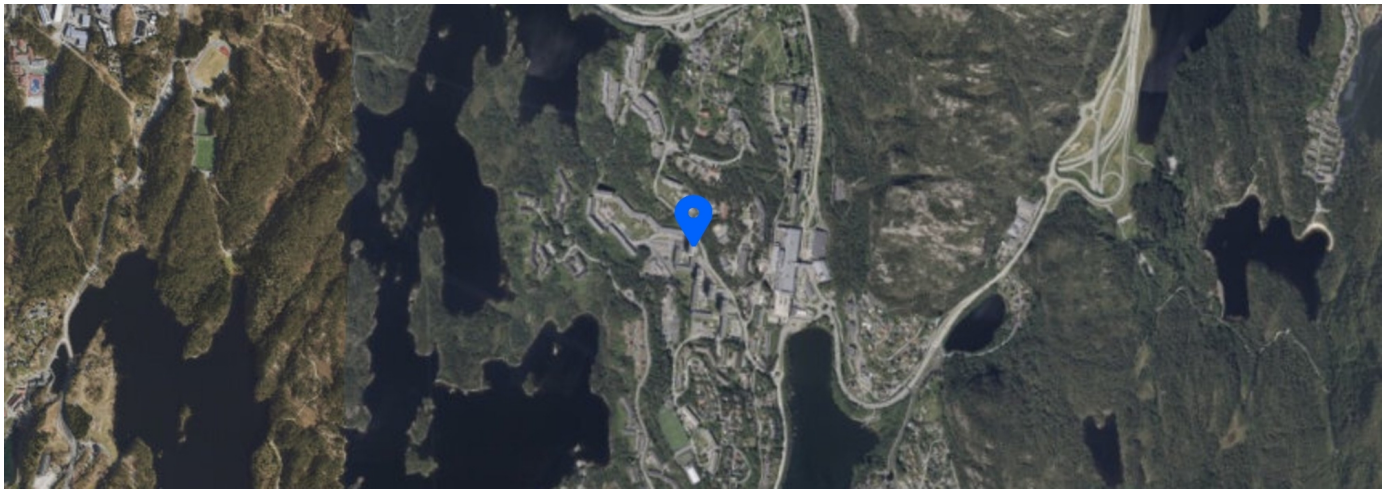
Familiesammensetning

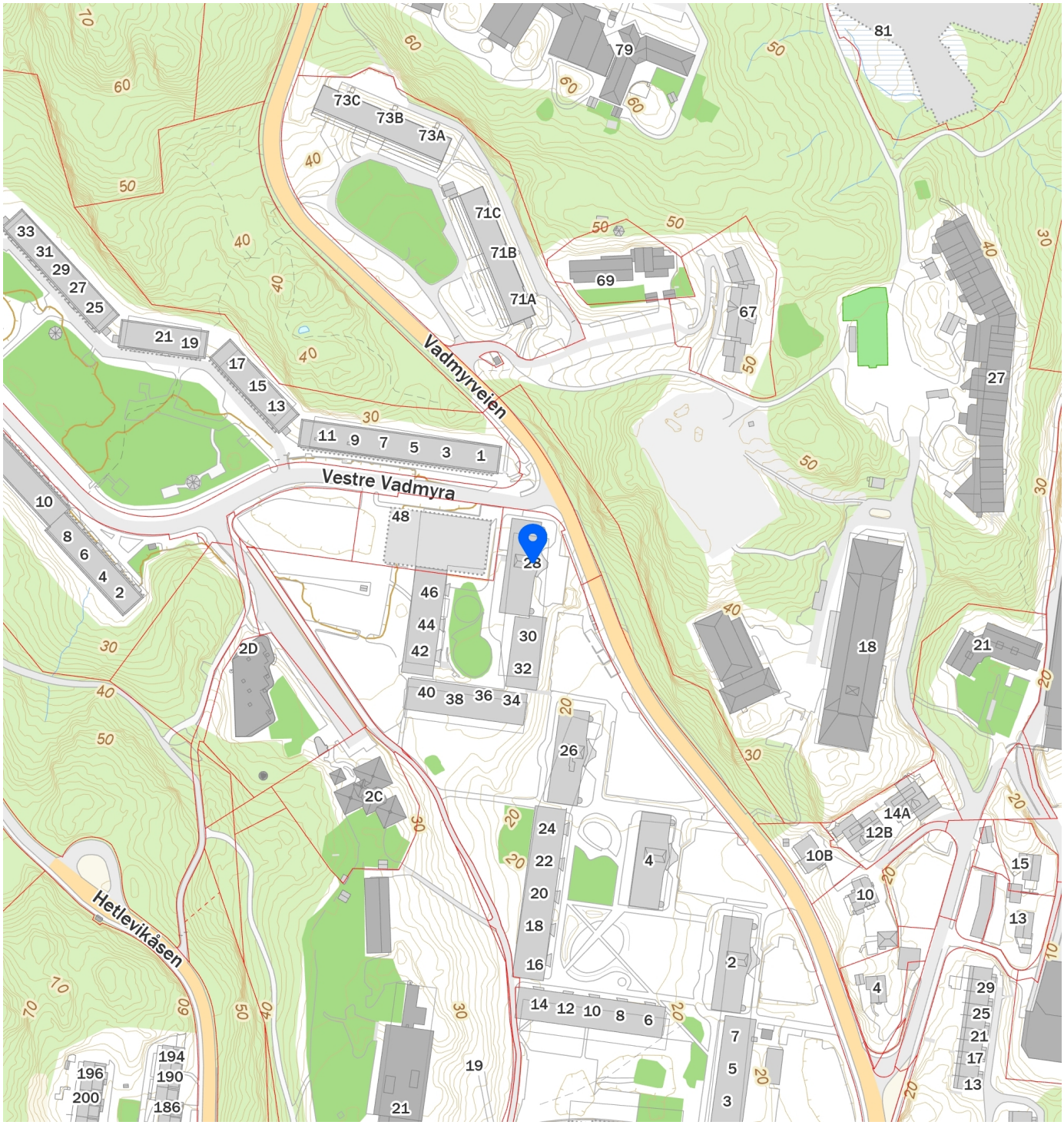


Sivilstand

		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 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026