NORDVIK

Vadmyrveien 26

2 soverom | 73 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Vadmyrveien 26

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
56	Vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.01.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende 3-roms m/6m² innglasset balkong.
Sentralvarme/varmtvann inkl. Parkeringsmulighet. 1 min gange til buss!

Prisantydning	**2 690 000,-**
Omkostninger	**9 592,-**
Totalpris	**3 139 646,-**
Fellesgjeld	**440 054,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 662,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1971**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

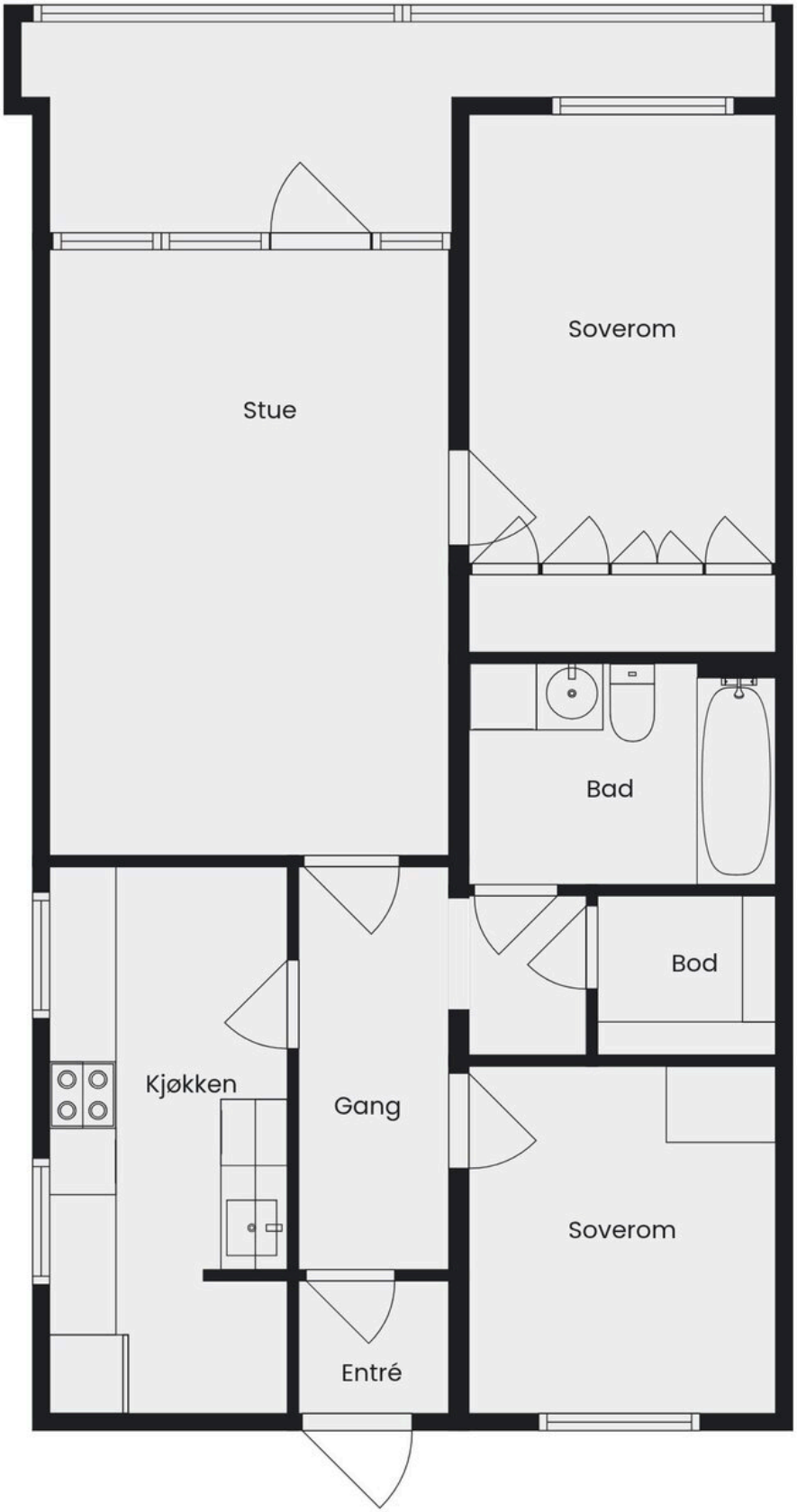
Nordvik Bolig v/Lene Hærum har gleden av å presentere Vadmyrveien 26 - En innbydende 3-roms i et særs populært og veldrevet borettslag! Her får du muligheten til å bosette deg i et flott nabolag med kort vei til "alt" du skulle trenge i hverdagen.

- Innglasset balkong på 6m² med ettermiddags-/kveldssol
- Mye inkl. i felleskostnadene, bla. varmtvann, sentralvarme og tv/internett
- Ekstern bod - praktisk for ekstra oppbevaring
- Parkering på borettslagets tomt med tilgjengelige elbil-ladere
- Ingen dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp

- 1 min gange til busstoppet "Vestre Vadmyra" m/linje 3 og 3E
- 4 min gange til Coop Extra Vadmyra
- 10 min gange til Vestkanten Storsenter
- 14 min kjøring til Bergen sentrum
- 18 min kjøring til Flesland

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 79 kvm



















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0305/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Vadmyrveien 26, 5172 LODDEFJORD
Gnr 124, bnr 94 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 378 i Vadmyra Borettslag, org.nr. 950554479

Selger
Susanne Nagelsen Ørbeck

Kjøpesum og omkostninger
2 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 892,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 699 592,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 708 892,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1971

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-b: 6 kvm
Totalt BRA: 79 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Stue, kjøkken, gang, bad, 2 soverom, bod og vindfang.
BRA-b: 6 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 79 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer en ekstern bod i underetasjen.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering
Det er rullerende parkeringsplasser med første mann til mølla-prinsippet. Borettslaget benytter digital parkeringsløsning via UNUM. Det er tillatt med maks to gjester og to faste samtidig. Det er ladestasjon i borettslaget, hvor man får rabatterte priser via Bilkraft-appen.

Modernisering og påkostninger
- Byttet fra skrusikringer til automatsikringer (utført av faglært i Bergen Offshore Service).
- Malt stue, hovedsoverom, gang, vindfang og baderomsdør i 2025/2026.
- Byttet fra speilskap i dårlig stand til speil med led lys og antidugg-funksjon på badet. (Speil montert av faglært i Bergen Offshore Service).
- Byttet lampe på badet (lampen er godkjent for baderom og montert av faglært i Bergen Offshore Service).

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Det ble gjort i borettslagets regi 2006-2009. Dette skal kunne søkes opp. I tillegg har jeg i 2026 fått montert et speil med lys på veggen og byttet taklampen på badet. Utført av Bergen Offshore Service AS

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Borettslaget skal ha dokumenter på rørene

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Borettslaget skal ha dokumenter på dette, men jeg har ikke disse dokumentene selv

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Byttet fra skrusikringer til automatsikringer i desember 2025, og speil med LED-lys og taklampe ble montert i januar 2026. Arbeidet utført av Bergen Offshore Service AS. Byttet en lysbryter som sluttet å fungere januar 2026. Arbeidet utført av Service Elektrikeren AS.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Kun det som hadde med sikringsskapet å gjøre i 2025. Ellers vet jeg ikke om tidligere kontroller.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Rehabilitering av vann- og avløpsrør av Anders O. Grevstas AS 2009. Borettslaget skal ha dokumentasjon på dette.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
Beskriv:
- Ventilasjonsrens i 2023/2024 i regi av borettslaget

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
Beskriv:
- Ikke en feil med anlegget, men en enkelt lysbryter. Nå rettet! Tirsdag 13. januar oppdaget jeg at stikkontakten i boden, som var knyttet til en lysbryter, ikke ga strøm. Fikk inn elektriker som feilsøkte. Fant at selve lysbryteren var sluttet å fungere. Denne ble byttet torsdag 22. januar av samme elektriker. Arbeid utført av Service Elektrikeren AS.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Salgsoppgaven når jeg kjøpte boligen i 2019

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Bygningen er fundamentert på en grunnmur av betong.
- Yttervegger er oppført med betong/trekonstruksjon kledd med fasadeplater.
- Flatt tak tekket med papp/belegg.
- Bygningen har etasjeskille av betong.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Overflater gulv på bad.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Overflater og innredning på kjøkken.
- Avtrekk på kjøkken.
- Overflater vegger og himling på bad.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er tegn på avvik i branncelleinndelingen ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Inngangsdør til boenhet skal etter dagens branntekniske krav normalt ha brannklassifisering. Løsningen vurderer derfor ikke å være i samsvar med dagens krav til branncelleinndelt.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10.

Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - lysegrønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad.
- Sentralvarme i bygget, radiator i stue.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 4 310,- inkl. nettleie. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 662,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, sentralvarme, varmtvann, renhold av heis og ganger, gartner, vaktmester, renhold, renter/avdrag på felles lån, kommunale avgifter/eiendomsskatt, felles byggforsikring samt felles drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Renhold kr 108,-
- Kabel-tv kr 449,-
- Felleskostnader kr 6 905,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser om at det pt. ikke er vedtatt noen økning utover årlig indeksregulering rundt juli.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 784 512,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 138 049,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 549 andelsleiligheter.

Forretningsfører
Obos BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten lyses ut parallelt med salget, og avklares etter boligen er solgt.

Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 440 054,-pr. 15.12.2025

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 238 756 250,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Nordea
Serielån
Rentesats: 4,59%, flytende
Restsaldo: kr 198 756 250,-
Andel av saldo: kr 368 935,84,-
Innfrielsesdato: 30.03.2055

Nordea
Serielån
Rentesats:4,68 % flytende
Restsaldo: kr 40 000 000,-
Andel av saldo: kr 74 245,22,-
Innfrielsesdato: 06.11.2067
Dette lånet har avdragsfrihet tom. juli 2030. Når perioden med avdragsfrihet er slutt, vil felleskostnadene for leiligheten øke. Det foreligger pt. ikke et estimat på hvor mye felleskostnadene vil øke pr mnd, da dette er betinget av lånets avdrags- og rentebetingelser. Borettslagets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes.

Borettslaget har to serielån i Nordea med flytende rente. Per 31.12.24 utgjorde restgjelden 210 millioner kroner. Renten beregnes som NIBOR3M pluss bankens risikomargin. Ved årsskiftet var den samlede renten 5,25

%. Borettslaget har inngått en rentesikringsavtale som per 31.12.24 dekket 80 % av gjelden. Når en ny lånefasilitet på 34 millioner kroner inkluderes, tilsvarer dette en sikringsgrad på ca. 69 %.?For de 80 % som er sikret, er NIBOR fastsatt til 0,82 %, pluss bankens risikomargin på 0,55 % (fra desember 2024). Med rentebytteavtalen betaler borettslaget NIBOR3M (4,70 % ved årsskiftet), men får tilbake differansen mellom 4,70 % og den avtalte sikrede renten på 0,82 %. Den effektive rentekostnaden for 80 % av gjelden blir dermed 1,39 %. Restsaldoen gjelder et opptrukket beløp på lånerammen på 40 millioner kroner. Lånet er avdragsfritt frem til ferdigstillelsen av flerbruksbygget, senest 28.11.27. Deretter forventes lånet refinansiert som et nedbetalingslån med 30 års avdragsprofil.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et negativt årsresultat på kr -878 968,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret, og skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8882033

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 43 402 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
En flott leilighet i rolige og familievennlige omgivelser. Her bor du i et etablert nabolag som passer de fleste aldersgrupper.

Loddefjord er et område som ligger i den vestlige delen av Bergen. Loddefjord ligger i nærheten av flere større veiforbindelser, som E39, og området har enkel tilgang til Bergen sentrum og andre deler av byen. Fra boligen tar det ca. 12 min med bil til til Bergen sentrum og populære arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Flesland.

Servicetilbud:
Nærbutikken Coop Extra ligger kun få minutters gange unna inngangsdøren, og gjør ukeshandelen enkel. Loddefjord har også et godt utviklet servicetilbud som gjør området til et attraktivt sted å bo. Vestkanten Storsenter tilbyr et variert utvalg av butikker, spisesteder og underholdning, og er et samlingspunkt både for lokalbefolkningen og besøkende. På Vestkanten får du et bra utvalg av blant annet klesbutikker, elektonikkbutikker og dagligvarebutikker. For mat og drikke finnes et bredt utvalg av spisesteder, som Peppes Pizza, Domino's pizza, McDonald's, Sumo og Sabrura Sticks & Sushi for å nevne noen. I tillegg til shopping og matopplevelser, har Vestkanten flere aktivitetstilbud som bowling, minigolf, bibliotek, badeland og treningssenter.

Turmuligheter:
Det er flere fine turmuligheter i nærheten. En av de mest populære turdestinasjonene i Loddefjord er Lyderhorn, et av Bergens syv fjell. Lyderhorn gir en fantastisk utsikt over Byfjorden, Bergen sentrum og nærliggende områder. I nærheten av Loddefjord finner vi også Kanadaskogen, som er et ypperlig mål for turgåing, joggetur og sykling.

Kollektivtransport:
Fra Loddefjord terminal har man flere busslinjer, som knytter Loddefjord til Bergen sentrum og andre bydeler som Fyllingsdalen, Laksevåg og Åsane. På 12 minutt kommer man seg med buss 3 fra Loddefjord terminal og inn til Bergen sentrum. Følger man buss 3 videre, kan man gå av på Åsane terminal. Skal man til Fyllingsdalen, kan man ta buss 24 direkte. Ønsker man å ta turen til Sartor Storsenter kan man ta bus 23 direkte til Straume

terminal.

Skoler og barnehager:
Det er en rekke barnehager i Loddefjord som Lyngfaret barnehage, Vadmyra barnehage og Kidsa Sandgotna. Loddefjord skole har undervisning for 1.-7. trinn, og like ved ligger Sandgotna skole (ungdomsskole). Nærmeste videregående skole er Olsvikåsen vgs. Det er også god nærhet til Vadmyra IL, hvor man kan drive med blant annet fotball, håndball og turn.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Jeg kommer til å savne utsikten fra balkongen, spesielt på fine sommerkvelder. Jeg kommer også til å savne området generelt. Føler meg utrolig trygg her. Det er nærhet til natur og fine turer. Det er god og hyppig kollektivtransport rett utenfor. Det er stor matbutikk i nabolaget og Vestkanten Storsenter og alle opplevelsene der er bare noen minutters gange unna. Det kommer jeg virkelig til å savne.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Lyderhorn er min absolutte favoritt. Pleier å gå 3 forskjellige ruter opp, en av dem syns jeg er veldig fin å gå hjemmefra, mens de andre tar jeg en kjapp bil eller busstur enten til startpunktet. Er også veldig glad i å gå tur rundt Storavatnet i Loddefjord (midlertidig delvis stengt nå). Hele veien rundt på rundt 10 km, eller kun deler av turen. Det er også veldig fint å gå en kort tur opp til Hetlevikåsen ved Storavatnet med benker og bålpanne.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
- Borettslaget består stort sett av småbarnsfamilier, nyetablerte, unge par, eldre enslige. Det er i alle fall dem jeg ser mest av. Jeg syns det er veldig kjekt å se at barna er ute og leker i borettslaget, på lekeplassene og i gressbakken utenfor blokken min når snøen kommer. Borettslaget har også en felles grill, grønnsakshage og sosiale treff i Storstua. Vi har en egen facebook-gruppe man kan bli medlem av, og her har jeg gitt bort/solgt møbler og fått låne verktøy av hyggelige naboer.

Litt om nærmiljøet og området generelt:
- All kommunikasjon om borettslaget skjer på app og nettsiden Vibbo. Der informerer styret godt om alt som foregår, tilbud, vedlikehold, protokoller osv.
Det er matbutikk med svært gode åpningstider i borettslaget, som er veldig praktisk. Butikken er helt ny i 2025. Det tar 5 minutter å gå til Vestkanten Storsenter (bakveien). Her finner du dagligvare, vinmonopol, klesbutikker, restauranter, badeland, bowling, karaoke, ishall, spaavdeling m.m. Det er barnehage her i borettslaget (Lyngfaret Barnehage) og både barne og ungdomsskole noen minutters gange unna. Det er fotballbane like i nærheten, Elvetun Ungdomshus & Loddefjord bibliotek (som tilbyr mange forskjellige aktiviteter), og Fysak skal åpnes på Vestkanten Storsenter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 19.02.1971. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest måtte det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
1. Altandører må få påmontert håndtak utvendig.
2. Håndred må påsettes vegg i forgang til heisemaskinrom i forbindelse med patentstigen.
3. Utvendige dører inn til leilighetene må bli utført i henhold til pålegget fra bygningsrådet. Det vises forøvrig til egenerklæring fra byggherren.
4. Tilfluktsrommet må utføres i henhold til forskriftene. Dette gjelder også ventilasjonen i fredstid.
5. Planeringen av planen utenfor hovedinnganger må få et fall ut fra bygget på minimum 1:50. I støpekanten som avgrenser planen må det lages utsparinger, slik at overvann kan ledes ut i terreng.

Videre står det at det er en uttrykkelig forutsetning for brukstillatelsen at ansvarshavende sammen med arkitekten og byggherren snarest sørger for at det som er anført under punkt 3 og 4 blir utført. Det er uvisst om overnevnte arbeider er gjennomført, og hvorfor det eventuelt ikke er søkt om ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er underlagt reguleringsplan Laksevåg. Gnr 124, Hetlevik, revidert plan for Loddefjord felt 2 og 4, datert 06.06.1967. Megler har forsøkt å tyde reguleringskartet, men det fremkommer ikke hva eiendommen er regulert til. Eiendommen er imidlertid i Kommuneplanens arealdel 2018, datert 19.06.2019, avsatt til byfortettingssone.

Øvrige reguleringsplaner på grunnen:
- Laksevåg. Gnr 124, bnr 98 mfl., Loddefjord, Vestre Vadmyra 2D, Lyngfaret barnehager, datert 24.06.2015 - berøringsgrad 8,5%
- Laksevåg. Reguleringsplan for Loddefjorddalen, datert 12.08.1966 - berøringsgrad 0,2%

Reguleringsplaner under arbeid:
- Planid 70000000 Laksevåg. Gnr 12, bnr 180 mfl.,

Loddefjordåsen - berøringsgrad 24,9%. Hovedmålet med planarbeidet er at Loddefjordåsen skal utvikles i tråd med målsetningene for "Gåbyen Bergen". Området skal ha et universelt utformet, effektivt og attraktiv gang- og sykkelnettverk. Tverrforbindelsene gjennom planområdet til bydelssentrum, holdeplasser og andre målpunkt i bydelen skal styrkes. Det skal skapes nye sosiale møteplasser i tilknytning til bydelssentrum gjennom parkeringssanering og oppgradering av eksisterende byrom og plasser med høy kvalitet. Kommunen må tilrettelegge for økt bruk av byrom, idrettsplasser og grøntområder, med spesielt fokus på tilbud for barn og unge i området. Reguleringsplanen skal tilrettelegge for effektiv bruk av kommunal eiendom og bygninger, og må avklare behov for ulike offentlige tilbud i området (helsetjenester, barnehage, skole, friluftsliv, kultur osv.) Barnehager, skoler, sykehjem og andre velferdstilbud lokaliseres i nærhet av hverandre og skal tilrettelegges for sambruks- og delingsløsninger.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 25%
- Støysone - vei støy, rød sone - berøringsgrad 3,8%

Kommunedelplaner under arbeid:
- Kommunedelplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest - berøringsgrad 100%
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det ingen tinglyste servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Styret opplyser om:
- Det ble på ekstraordinær generalforsamling 02.10.2024 vedtatt en låneramme på kr 56 000 000,- for å bygge nytt flerbruksbygg. Flerbruksbygget skal inneholde kontor, vaktmestergarasje og verksted, nytt selskapslokale, hobbyrom og soverom for utleie. Styret opplyser videre at dette lånet utbetales gradvis i løpet av 2025, og vil da medføre økning i fellesgjeld. Styreleder opplyser om at det pt. er tatt opp lån på kr 40 000 000,- totalt, og at økningen i fellesgjeld ser ut til å holde seg til de tallene som er forespeilet. Det tas likevel forbehold om at endringer kan forekomme. Byggingen hadde oppstart januar 2025.
- Takene på blokkene skal tekkes på nytt. Prosjektene vil gå over flere år, der borettslaget tar ett tak i året. Arbeidet hadde planlagt start i 2024 med nytt tak på lavblokk 1. Deretter vil takene byttes etter anbefalt prioritering fra taktekker. Kostnader er planlagt at tas over driftsbudsjett.
- Borettslaget ser også på ulike løsninger for å utvide parkeringsplasser i laget. Nye parkeringsplasser vil bli etablert i nedre del av borettslaget når den gamle garasjen blir revet.
- Det er planlagt en del byggeaktivitet rundt borettslaget de neste årene. Lyngfaret-veien skal oppgraderes hele veien opp forbi fotballbanene hvor nytt fortau skal bygges langs borettslagets tomt. Dette prosjektet startet i 2023, men har stoppet opp da entreprenøren Vestafjell gikk konkurs midt i prosjektet. Kommunen jobber med å få tak i en ny entreprenør. En del av fortauet vil gå langs det planlagte nye bygget. Nytt fortau og sykkelvei er under prosjektering oppover Vadmyrveien langs borettslagets tomt. Styret er i dialogmøter med kommunen for å finne ut hvordan dette vil påvirke borettslaget. Pt. ser det ut til at kommunen ønsker å utvide sine egne grenser inn på borettslagets eiendom. Juridisk hjelp er leid inn for å ivareta borettslagets interesser.
- Borettslaget har mottatt nabovarsel om klargjøring av tomt til bygging av nytt Frida Fasmers sykehjem. Dette gjelder omlegging av grøfter og overvannsledninger, samt nabovarsel om selve byggingen. Ut fra tilgjengelig informasjon ser det ut til at bygget skal være klart rundt begynnelsen av 2028.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten

ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 210,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 142 430,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. januar 2026

Ansvarlig megler
Lene Hærum, Daglig leder / Eiendomsmegler
Tlf. 92885407

Megler
Julie Stordalen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41524522

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vadmyrveien 26

Nabolaget Vadmyra - vurdert av 159 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Vadmyra skole (1-7 kl.) 236 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 168 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 485 elever, 31 klasser	21 min 1.7 km
Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.... 316 elever, 15 klasser	6 min 2.9 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 395 elever, 46 klasser	6 min 0.5 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	10 min 4.2 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	10 min 5.7 km

Offentlig transport

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

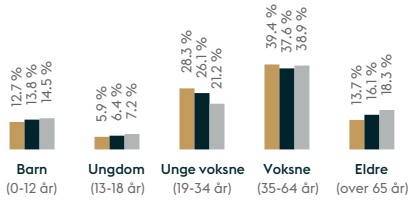
Barnehager

Lyngfaret barnehage (1-5 år) 56 barn	3 min 0.3 km
Kidsa Sandgotna (1-5 år) 66 barn	5 min 0.3 km
Vadmyra barnehage (0-5 år) 72 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Vadmyra	4 min
Joker Vestkanten	10 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vadmyra idrettsanlegg	5 min
Vestkanten streetbasket/skatea...	6 min
SATS Vestkanten	10 min
MOVA Bjørge	6 min

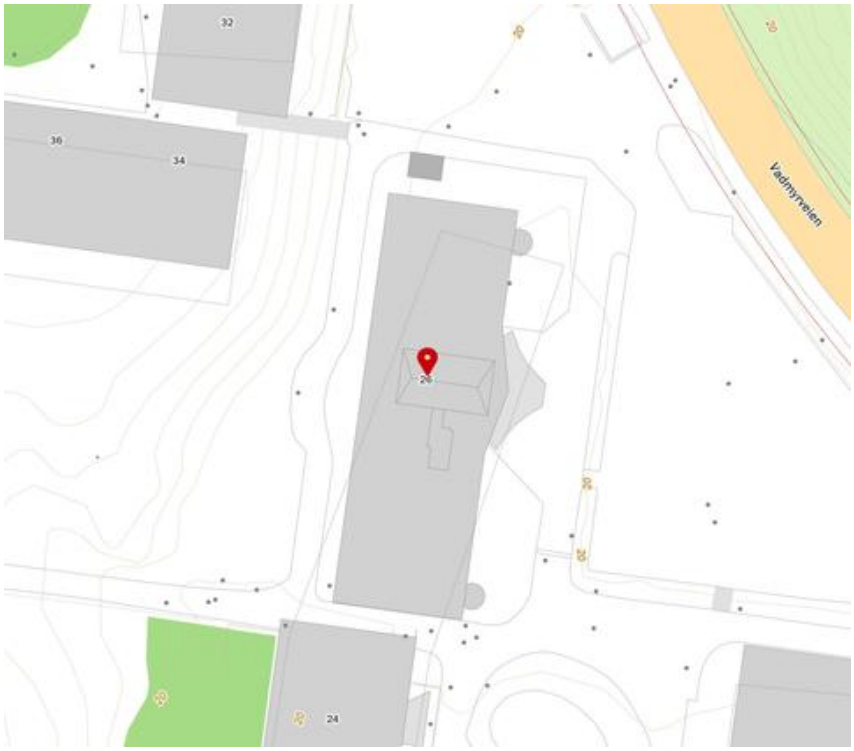
«Kort vei til sentrum, bra kollektiv tilbud»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet i høyblokk

Vadmyrveien 26, 5172 LODDEFJORD BERGEN kommune

gnr. 124, bnr. 94

Andelsnummer 378

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 14.01.2026 **Rapportdato:** 23.01.2026 **Oppdragsnr.:** 10143-8849 **Referansenummer:** DD1630

Foretak: Takstmann Johan Rye-Holmboe AS **Takstingeniør:** Johan Rye-Holmboe

Medlem av NITO

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

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS er et selvstendig og heleid firma som ble stiftet i 2012.
Firmaets eneste ansatte er Johan Rye-Holmboe (født 1982), som har taksert boliger i Bergen og omegn siden 2009. Han utdannet seg til takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendomsakademi) og Norsk Takst i perioden 2008–2009.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom:

- Tilstandsrapport
- Verdi- og lånetakst
- Næringstakst
- Reklamasjons- og skadetakst.
- Konsulenttjenester (byggelånskontroll, rådgivning m.m.).
- Uavhengig kontroll.



Rapportansvarlig

Johan Rye-Holmboe

johan@tjrh.no

482 21 205

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ
Blokken er oppført i 1970.
Bygningen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven
fra 1965. (referansenivået for bygningen)

EGENSKAPER
En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter bygningsloven fra 1965 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
- Leiligheten er periodisk modernisert og holder i dag en normalt god standard på overflater/innredninger.
For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet i høyblokk - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på en grunnmur av betong.

Yttervegger:
Yttervegger er oppført med betong/trekonstruksjoner kledd med fasadeplater.

Takkonstruksjon/tekking:
Flatt tak tekket med papp/belegg.

Vinduer/dører:
Vinduer med isolerglass i tre og pvc-karmer, i innglasset balkong er det vinduer i aluminium med enkle glass.
Terrassedør i tre med isolerglass.
Huntonittdør mot felles trappegang.

Terrasser/altaner:
Innglasset balkong på 6m².., utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Bygningen har etasjeskille av betong.

Oppvarming:
- Varmekabler på bad.
- Sentralvarme i bygget, radiator i stue.

VÅTROM Gå til side

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: opplegg for vaskemaskin, servant med innrednig, vegghengt toalett og badekar m/dusj.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Ikea med laminert benkeplate. Profilerte hvite fronter. Opplegg for oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Vannrør i plast/kobber.
- Leiligheten har avløpsrør av plast
- Felles ventilasjonssjakt i bygget med avtrekk fra bad og kjøkken.
- Felles varmtvannstank i bygget.
- Boligen har sikringsskap med automatsikringer, sikringsskap er plassert på svalgang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

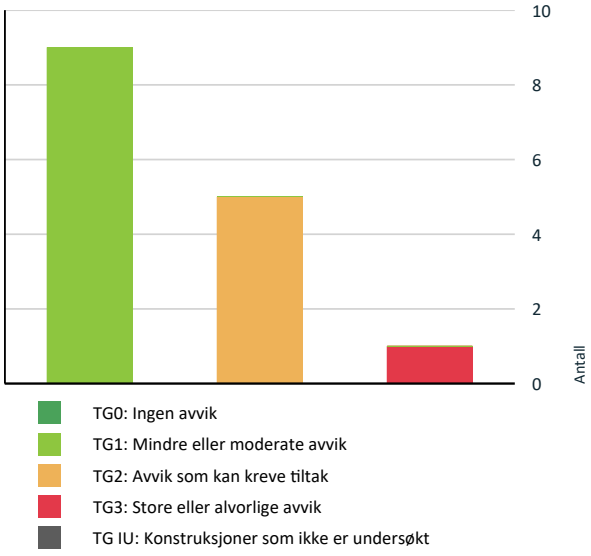
Leilighet i høyblokk

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmann har ikke mottatt tegninger på boligen og har dermed ikke mulighet å sammenligne disse opp mot dagens bruk

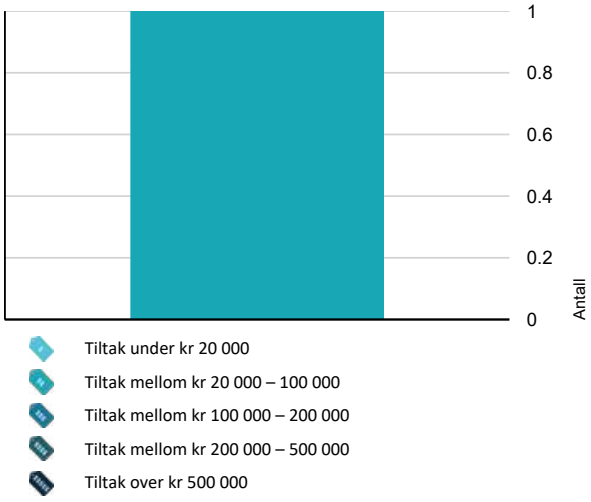
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i høyblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Leilighet (3.etg) > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Kjøkken > Leilighet (3.etg) > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Leilighet (3.etg) > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Leilighet (3.etg) > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Leilighet (3.etg) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I HØYBLOKK

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i tre og pvc-karmer.
I innglasset balkong er det vinduer med enkle glass i aluminiumskarmer
Kommentar:
Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukkemekanismer. Funksjon: Ok.
Vinduer har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

TG 1 Dører

Terrassedør i tre med isolerglass, datert 1999.
Ferdigmalt ytterdør i huntonitt mot svalgang.
Kommentar:
Det ble foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer. Funksjon: Ok.
Dører har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på 6,2 m².., utgang fra stue.
Rekkverkshøyde er målt til 1,26 meter.
Takstmann har ikke vurdert vannavrenning og membranlag på altanen, siden gulvet er beskyttet av glassvegger/ klimaskjold.

INNVENDIG

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskille av betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved kontroll i rommene registrert skjevheter i dekker.
MRK: Kontroll er utført på tilfeldig valgte punkter samt boligen var møblert på befaring, dvs. at det kan være avvik i målinger.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

VÅTROM

LEILIGHET (3.ETG) > BAD

Generell

Badet ble renovert i ca. 2006 i regi av borettslaget, vurderes derfor iht. tek97.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Badet har fliser på gulv og vegger.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr er: opplegg for vaskemaskin, servant med innrednig, vegghengt toalett og badekar m/dusj.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

LEILIGHET (3.ETG) > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt, tynnplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert skruehull (skruer til blandebatteri) i dusjsonen som er tettet med silikon. Det er ikke en forskriftsmessig korrekt metode for tetting av gjennomføringer i våtsoner. Forskrift og gjeldende bransjenormer krever at eventuelle hull i membran skal utbedres med løsninger som ivaretar membranens kontinuitet og tetthet. Korrekt utbedring innebærer i praksis å fjerne berørte fliser og utbedre membran. Silikon alene gir ikke tilstrekkelig varig tetting og vil kunne svekkes over tid, med risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Overvåk konstruksjonen, det kan bli behov for utbedringsbehov.

LEILIGHET (3.ETG) > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er registrert motfall på gulv, motfall mot dør.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

LEILIGHET (3.ETG) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er oppført uten gulvsluk, tettesjikt av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderommet er utført uten sluk i gulv men med magnetventil/lekkasjestopper. Dette er et avvik fra krav i TEK og normal bransjestandard for våtrom. Løsningen ble godkjent av Bergen kommune i 2011 som del av et felles rehabiliteringsprosjekt i Vadmyra borettslag. Det er ikke etablert fall mot sluk, da sluk ikke foreligger.

Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på membran/tettesjikt, har dermed ikke kjennskap til tettesjiktet under flisene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Fravær av sluk medfører forhøyet risiko for vannskader ved lekkasjer fra sanitærutstyr eller vaskemaskin. Det er ingen direkte mulighet for bortledning av vann ved oversvømmelser. Vann som ikke oppdages i tide kan trenge inn i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.
Beboer bør være oppmerksom på risiko. Det anbefales jevnlig visuell kontroll og vedlikehold. Ved fremtidig rehabilitering bør etablering av sluk utføres.
Forsikringsavtale bør avklare hvordan slike avvik håndteres ved skade.
Ved renovering av bad må det påregnes å anlegge sluk iht. dagens krav.

Innhent dokumentasjon om mulig. Manglende dokumentasjon for slukløsningen gir usikkerhet knyttet til utførelse og funksjon. Feil utførelse kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Skjulte feil kan ikke utelukkes.

LEILIGHET (3.ETG) > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Opplegg for vaskemaskin, servant med innrednig, vegghengt toalett og badekar m/dusj.

LEILIGHET (3.ETG) > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk via ventil i himling, luftespalte for tilluft under dør.

LEILIGHET (3.ETG) > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking og fuktmåling er foretatt i vegg mellom bad og soveom, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

LEILIGHET (3.ETG) > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra Ikea med laminert benkeplate. Profilerte hvite fronter. Opplegg for oppvaskmaskin. Kommentar:
Det er ikke registrert knirk i gulv på kjøkken.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Endel sitasje på fronter, spesielt under vask.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

LEILIGHET (3.ETG) > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast/kobber.
Rørene i leiligheten ble skiftet i ca 2006 i regi av borettslaget.
Stoppekraner plassert i kasse bak vask og vegg ved kjøkken.
Vannledninger vurderes iht. alder.

TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har synlig avløpsrør av plast, rørfornyet i ca 2006 i regi av borettslaget.
Avløpsledninger vurderes iht. alder.

TG 1 Ventilasjon

Felles ventilasjonssjakt i bygget med avtrekk fra bad og kjøkken.
Kommentar:
Ventilasjon i henhold til eldre forskrifter, men dette ser ut til å fungere tilfredsstillende.
Dagens standard er balansert ventilasjon.

Varmesentral

Sentralvarme i bygget, radiator i stue.
Varmeanlegg er felles i borettslaget, er dermed ikke tilstandsvurdert av takstmann.

Varmtvannstank

Felles varmtvannstank i bygget.
Er dermed ikke kontrollert av takstmann.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer, sikringsskap er plassert på svalgang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Elanlegget ble installert før eiers eietid.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Foreligger ingen dokumentasjon fra tidligere eiere, men i eiers eietid (siden 2019) er det bare autoriserte elektrikere som har utført arbeid på elanlegget.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Hele eller deler av det elektriske anlegget er fra før 1. januar 1999. Det foreligger derfor ikke dokumentasjon i form av samsvarserklæring, slik som kreves for anlegg installert etter denne datoen. Dette innebærer at det ikke kan dokumenteres at anlegget er utført i henhold til gjeldende regelverk på installasjonstidspunktet.
   - Nye sikringer i 2025, samsvarserklæring fra Bergen Offshore Service datert 31/12-2025 fremvist.
   - Opplyst at det ble utbedret en bryter mtp. stikkontakt i boden 22/1-2026 i regi av Service Elektrikeren AS, samsvarserklæring forligger ikke på tidspunkt for ferdigstillelse av rapport.
   - Arbeid utført ifm. nytt speil på bad, samsvarserklæring fra Bergen Offshore Service datert 4/1-2026 fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Pga. det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år eller dokumentasjon/samsvarserklæring for hele elanlegget anbefales en elkontroll.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det er ikke påvist at inngangsdør til leiligheten er brannklassifisert. Døren fremstår som ordinær dør uten dokumentert brannmotstand.

Inngangsdør til boenhet skal etter dagens branntekniske krav normalt ha brannklassifisering. Løsningen vurderes derfor ikke å være i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Konsekvens/tiltak

• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

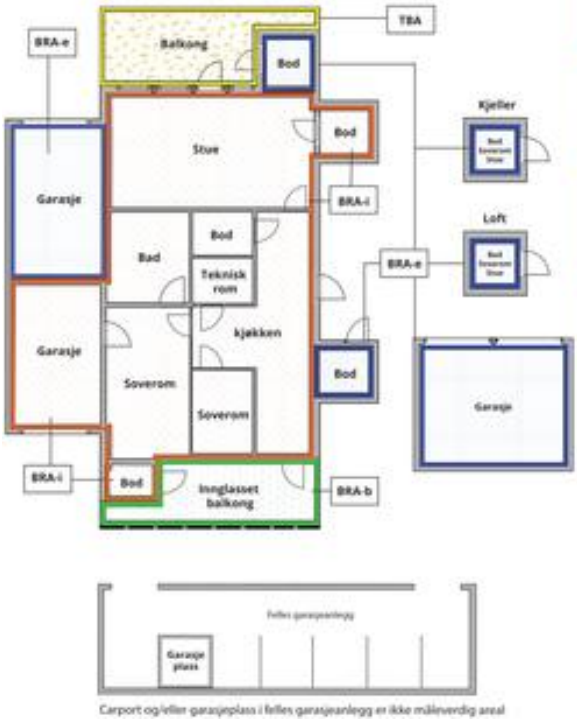
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i høyblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet (3.etg)	73		6	79	
SUM	**73**		**6**		
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet (3.etg)	Kjøkken, gang, bad, bod, vindfang, soverom, soverom 2, stue		Innglasset balkong

Kommentar

Leiligheten har medfølgende bod i kjeller, denne er ikke besiktiget av takstmann da det ikke var tilkomst på befaring.

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Arealer av rom:
- Kjøkken: 10,6 m².
- Gang: 7 m².
- Bad: 6 m².
- Bod: 2,2 m².
- Vindfang: 1,6 m².
- Stue: 20,4 m².
- 2 stk. soverom: 8,7 m² og 13,2 m².
- Innglasset balkong: 6,2 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmann har ikke mottatt tegninger på boligen og har dermed ikke mulighet å sammenligne disse opp mot dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Johan Rye-Holmboe	Takstingeniør
	Susanne Nagelsen Ørbeck	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	124	94		0	47121.5 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Vadmyrveien 26

Hjemmelshaver

Kommentar
Felles eiet tomt.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/Vadmyra Borettslag	950554479		

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
378

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Vadmyra Borettslag som har en sentral beliggenhet i Loddefjord med gangavstand til Vestkanten senter samt Vadmyrhallen.
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje med adkomst via heis.
Gode turmuligheter i området, blant annet rundt Storavatnet, ca. 5 minutters kjøring til flere flotte turstier opp Lyderhorn.
Skoler og barnehager ligger i nærområdet.
Busstopp ligger like ved, god offentlig kommunikasjon.
Biloppstillingplasser på felles parkeringsplass i borettslaget.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt som er opparbeidet med parkeringsplasser, adkomstveier, lekeplass og grøntarealer.
Eiendommen ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.01.2026	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Informasjon om eiendommen hentet fra www.eiendomsverdi.no (matrikkelen)	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	
2	20.01.2026	
3	23.01.2026	
4	23.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• Kostnadsestimatene i denne rapporten er kun ment som et grovt anslag basert på tilstand og observerte forhold ved befaringstidspunktet. Estimatene er ikke bindende og er ikke basert på detaljert prosjektering, pristilbud eller åpning av konstruksjoner. Ved videre undersøkelser, riving eller tiltak kan det avdekkes forhold som påvirker omfanget og dermed kostnadene. Faktiske kostnader kan derfor avvike fra de oppgitte estimatene. Det anbefales å innhente pristilbud fra fagkyndige før gjennomføring av tiltak.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

• Boligen er besiktiget mens den var møblert og i bruk. Det tas derfor forbehold om forhold som kan være skjult bak eller under møbler og inventar, og som ikke var tilgjengelig for visuell kontroll på befaringsdagen. Eventuelle skjulte skader eller avvik som først blir synlige etter at boligen er tømt, omfattes ikke av denne rapporten.

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

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

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

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

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

Forutsetninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten omhandler bare denne seksjonen/andelen, felles bygningsdeler er ikke vurdert foruten enkel beskrivelse. For tilstand på felles bygningsdeler henvises til felles vedlikeholdsplan/årsberetning, evt. tilstandsrapport på fellesareal.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ørbeck, Susanne Nagelsen	9578-5993-4-2688235	2026-01-26 10:11:58

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
26. jan. 2026

Oppdragsnummer
32-0305/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vadmyrveien 26, 5172 LODDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Susanne Nagelsen Ørbeck

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8882033
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort i borettslagets regi 2006-2009. Dette skal kunne søkes opp. I tillegg har jeg i 2026 fått montert et speil med lys på veggen og byttet taklampen på badet. Utført av Bergen Offshore Service AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget skal ha dokumenter på rørene

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget skal ha dokumenter på dette, men jeg har ikke disse dokumentene selv.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet fra skrusikringer til automatsikringer i desember 2025, og speil med LED-lys og taklampe ble montert i januar 2026. Arbeidet utført av Bergen Offshore Service AS. Byttet en lysbryter som sluttet å fungere januar 2026. Arbeidet utført av Service Elektrikeren AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Kun det som hadde med sikringsskapet å gjøre i 2025. Ellers vet jeg ikke om tidligere kontroller.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av vann- og avløpsrør av Anders O. Grevstas AS 2009. Borettslaget skal ha dokumentasjon på dette.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Ventilasjonsrens i 2023/2024 i regi av borettslaget

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Ikke en feil med anlegget, men en enkelt lysbryter. Nå rettet! Tirsdag 13. januar oppdaget jeg at stikkontakten i boden, som var knyttet til en lysbryter, ikke ga strøm. Fikk inn elektriker som feilsøkte. Fant at selve lysbryteren var sluttet å fungere. Denne ble byttet torsdag 22. januar av samme elektriker. Arbeid utført av Service Elektrikeren AS.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven når jeg kjøpte boligen i 2019

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0305/25

enova

Energiattest



Adresse	
Vadmyrveien 26, 5172 LODDEFJORD	
Dato for energimerking **21.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-248468**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139727932**
Gårdsnummer **124**	Bruksnummer **94**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
150,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
147,07 kWh/m²	**16 974 kWh**



Vadmyrveien 26, 5172 LODDEFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

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.

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.

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 organisasjonsnummer 950554479, og ligger i Bergen kommune

Gårds- og bruksnummer:

124	94

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

Vadmyra Borettslag har 1 ansatt.

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

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

ÅRSREGNSKAPET

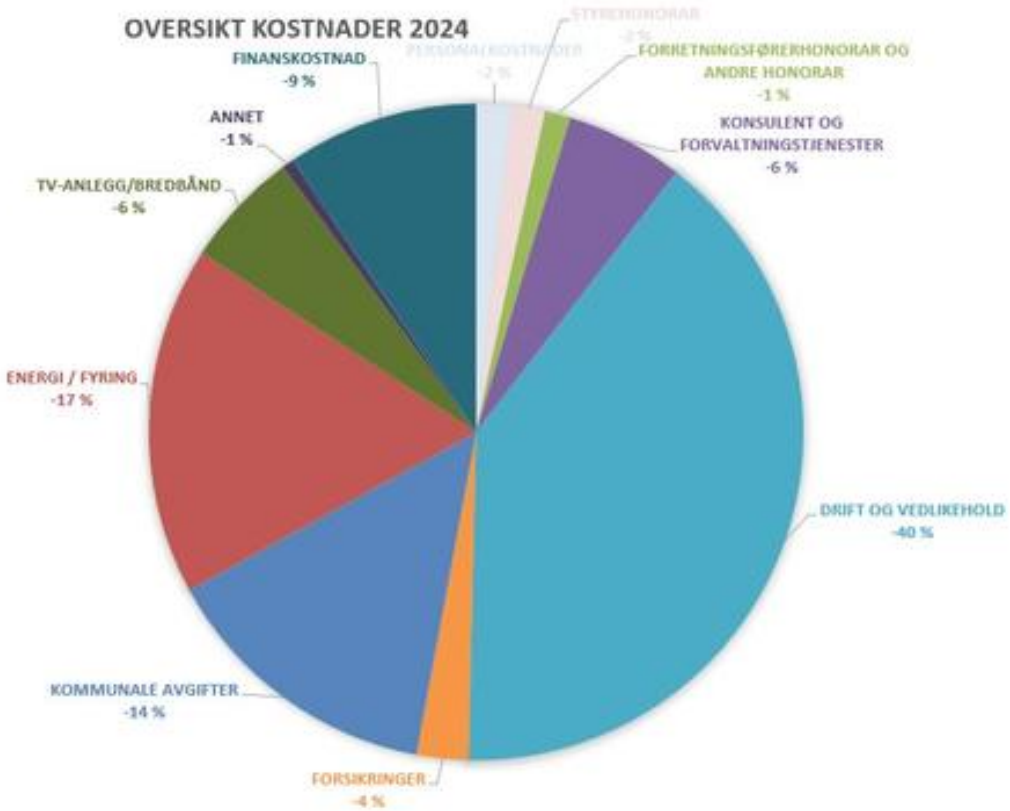
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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
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

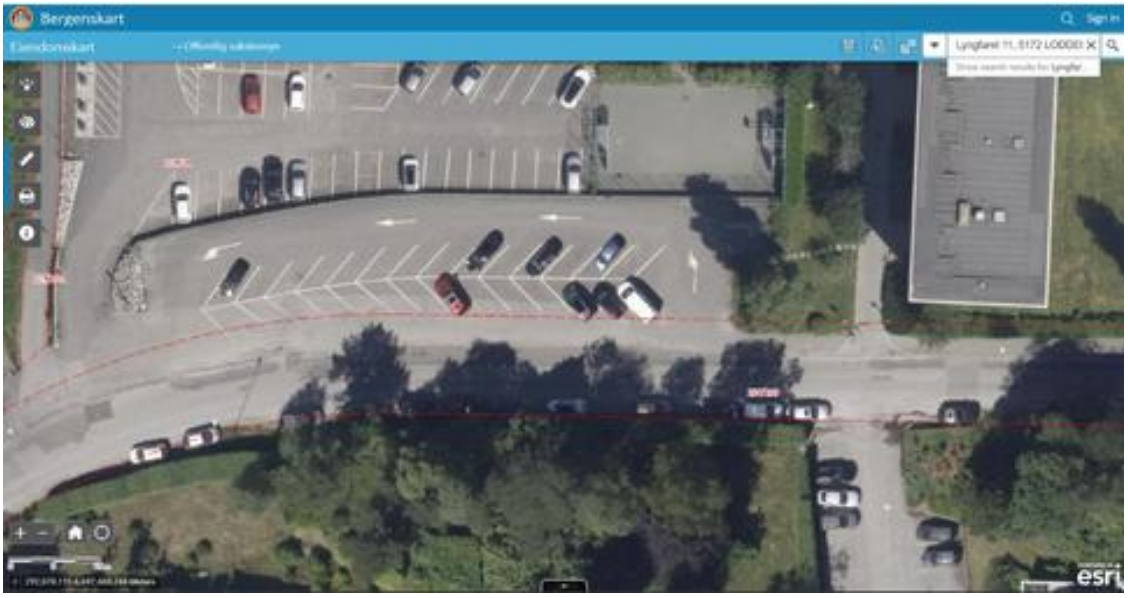
Ved bygging av flerbruksbygg i Lyngfaret, har vi mistet 43 parkeringsplasser. Det er tilført 10 nye plasser på baksiden av blokken. Da er vi 33 plasser i minus. På ekstraordinær generalforsamling ble det sagt at det blir bygget selskapslokale som kan huse 80 personer, og at ved arrangement skal det tildeles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

40

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)**

42

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.

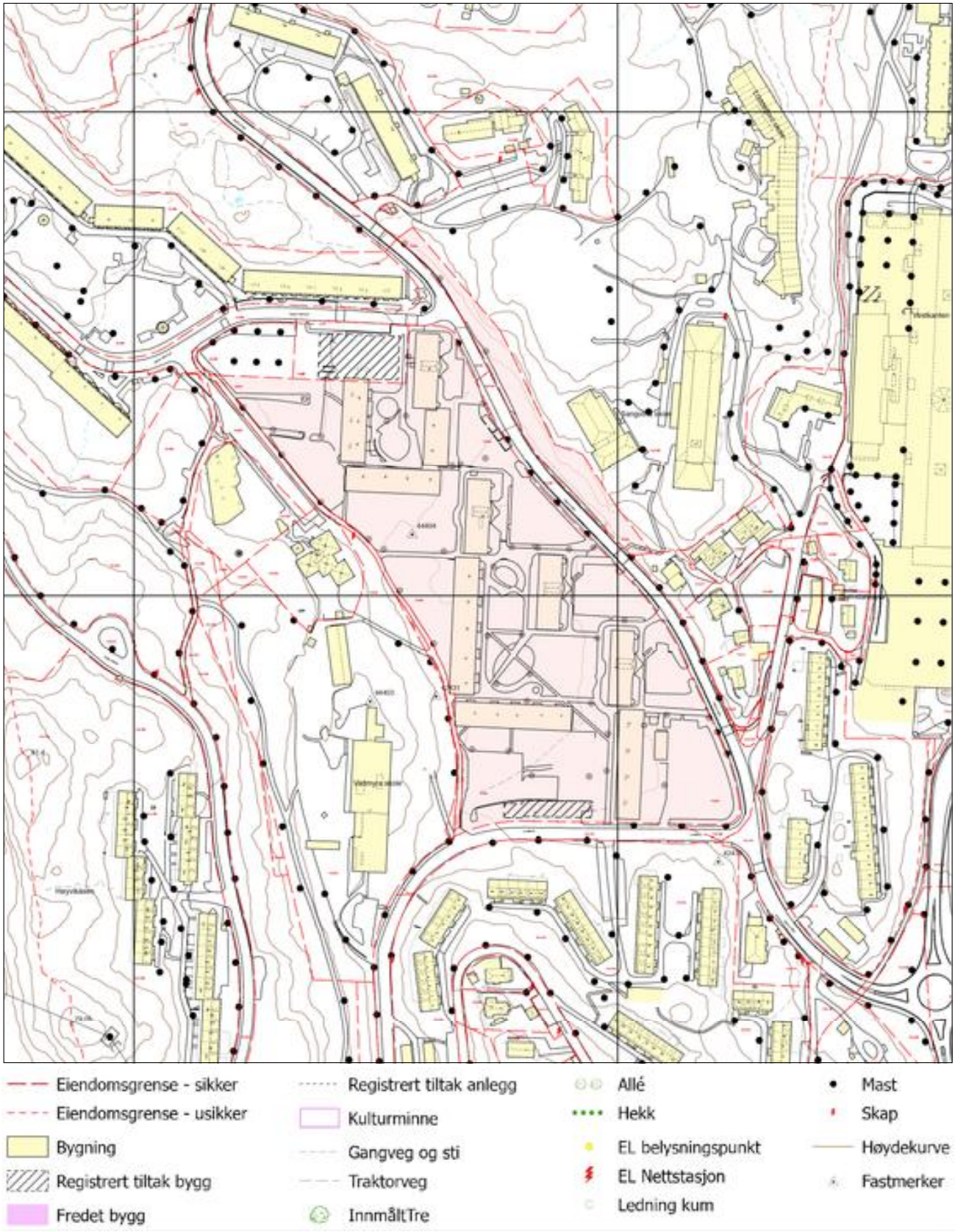
Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 27.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 124/94/0/0
Adresse: Vadmyrveien 20, 5172 LODDEFJORD m.fl.

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



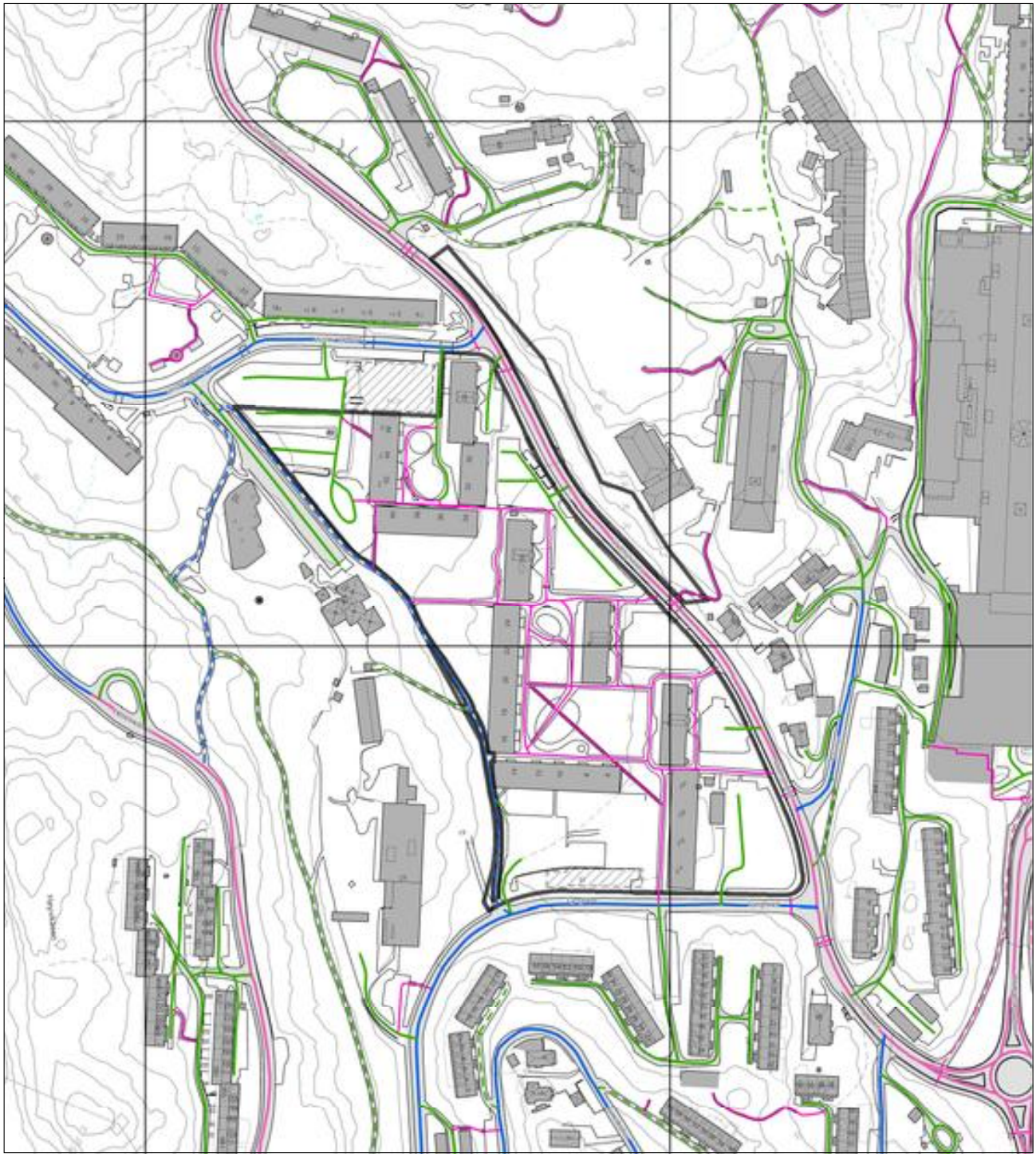
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 27.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 124/94/0/0
Adresse: Vadmyrveien 20, 5172 LODDEFJORD

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/94/0/0
Utlistet 28. oktober 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260307045	Grunneiendom	0	Ja	43 402,8 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	24,9 %

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
40310003	31	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 124, HETLEVIK, BYGGEFELT 1A	3	-
15900001	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 1 MFL., GNR 123 BNR 72 MFL. OG GNR 124 BNR 1 MFL., LODDEFJORD TORG SØR	3	200803270
15900000	30	LAKSEVÅG. GNR 122, 123 OG 124, LODDEFJORD SENTRALE DELER	3	199803545
3280010	31	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180, HETLEVIK, TILLEGGSAREAL FRA KOMMUNAL EIENDOM	3	190410091
3281000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 28. oktober 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

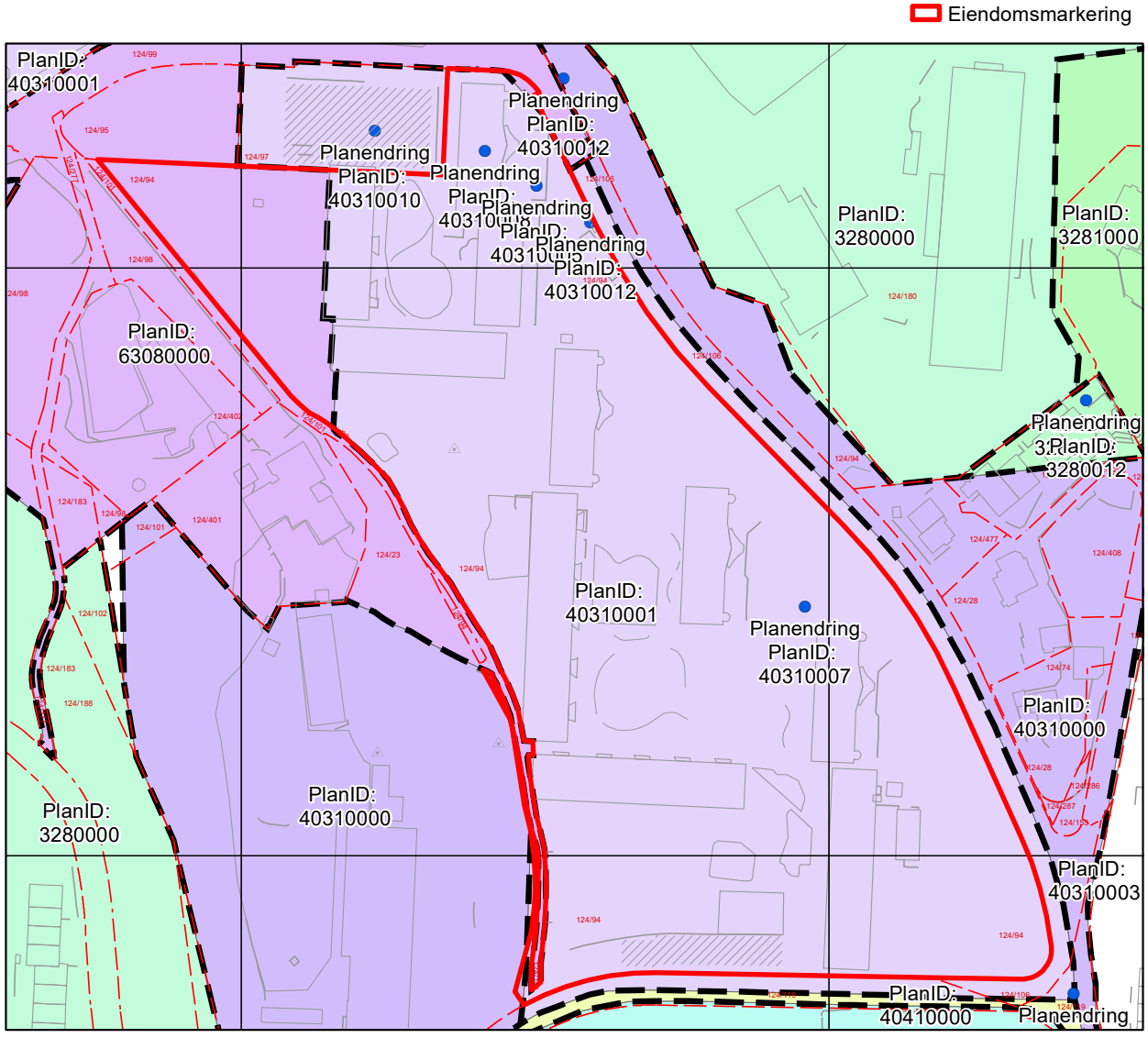
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/94/0/0
Dato: 28.10.2025 Adresse: Vadmyrveien 20 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
40310000, 40310001, 63080000



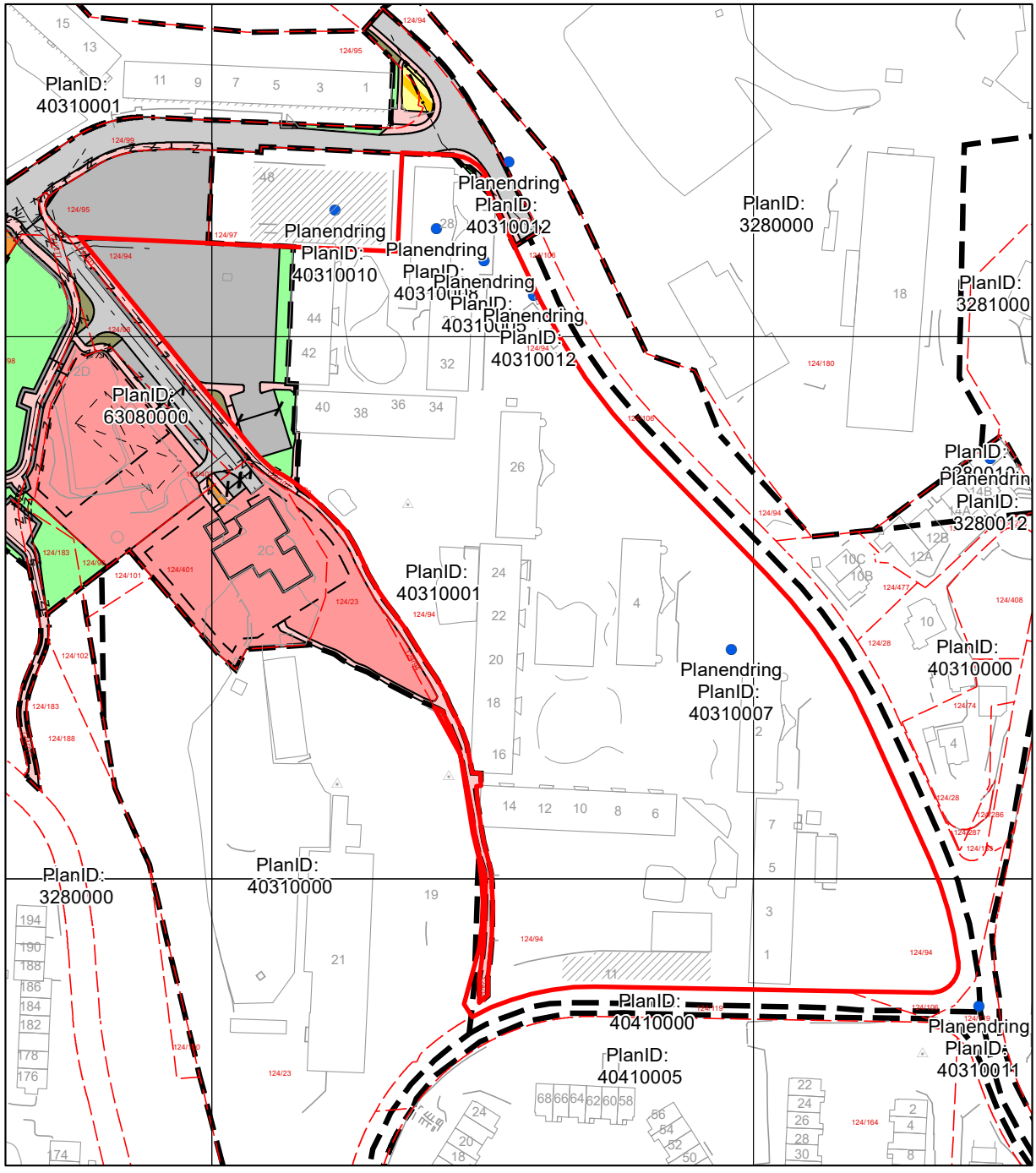
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/94/0/0
Dato: 28.10.2025 Adresse: Vadmyrveien 20 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1161 - Barnehage

1550 - Renovasjonsanlegg

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

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3040 - Friområde

BERGEN KOMMUNE

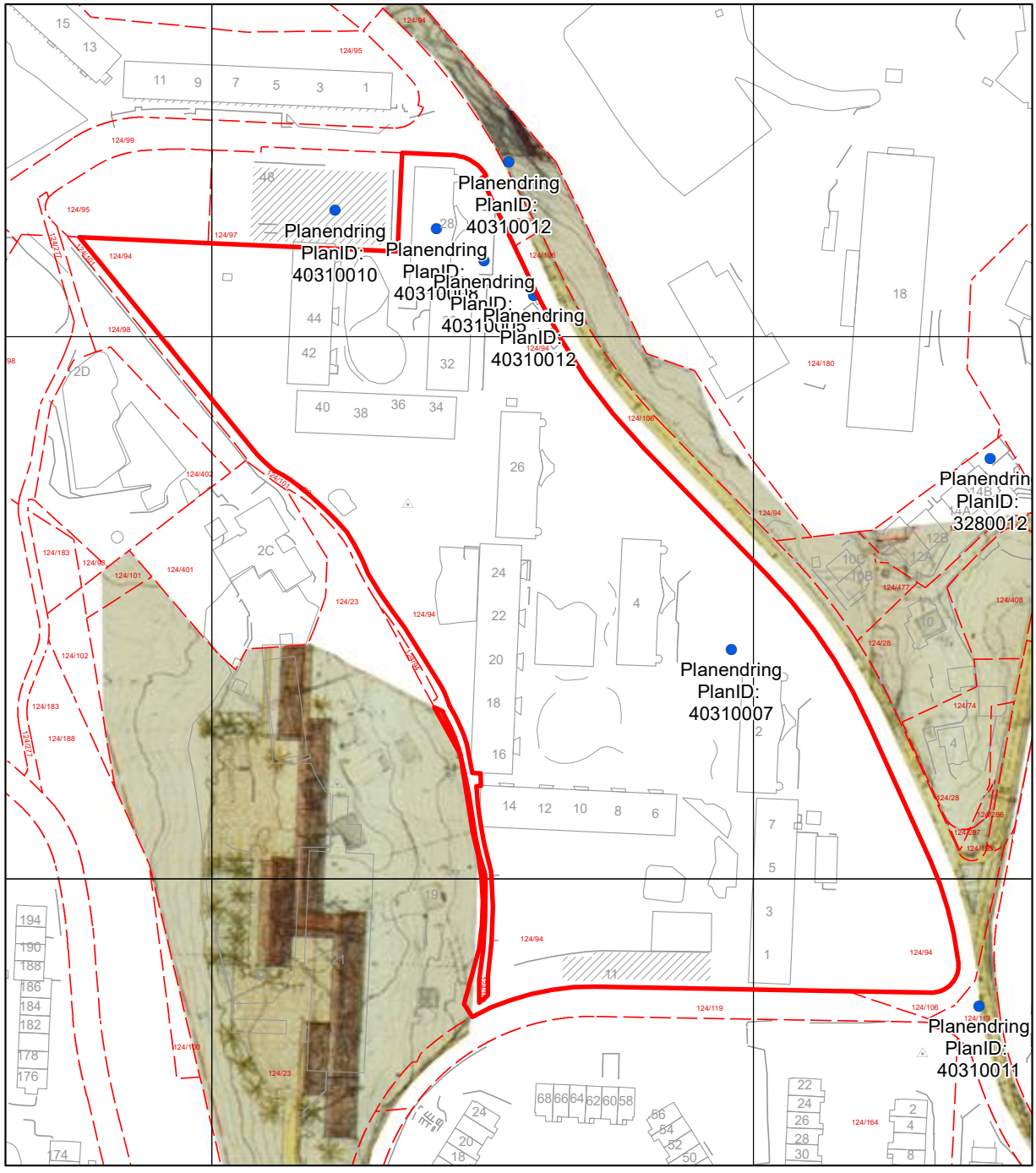
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 40310000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/94/0/0
Dato: 28.10.2025 Adresse: Vadmyrveien 20 m.fl.

N

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

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





BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

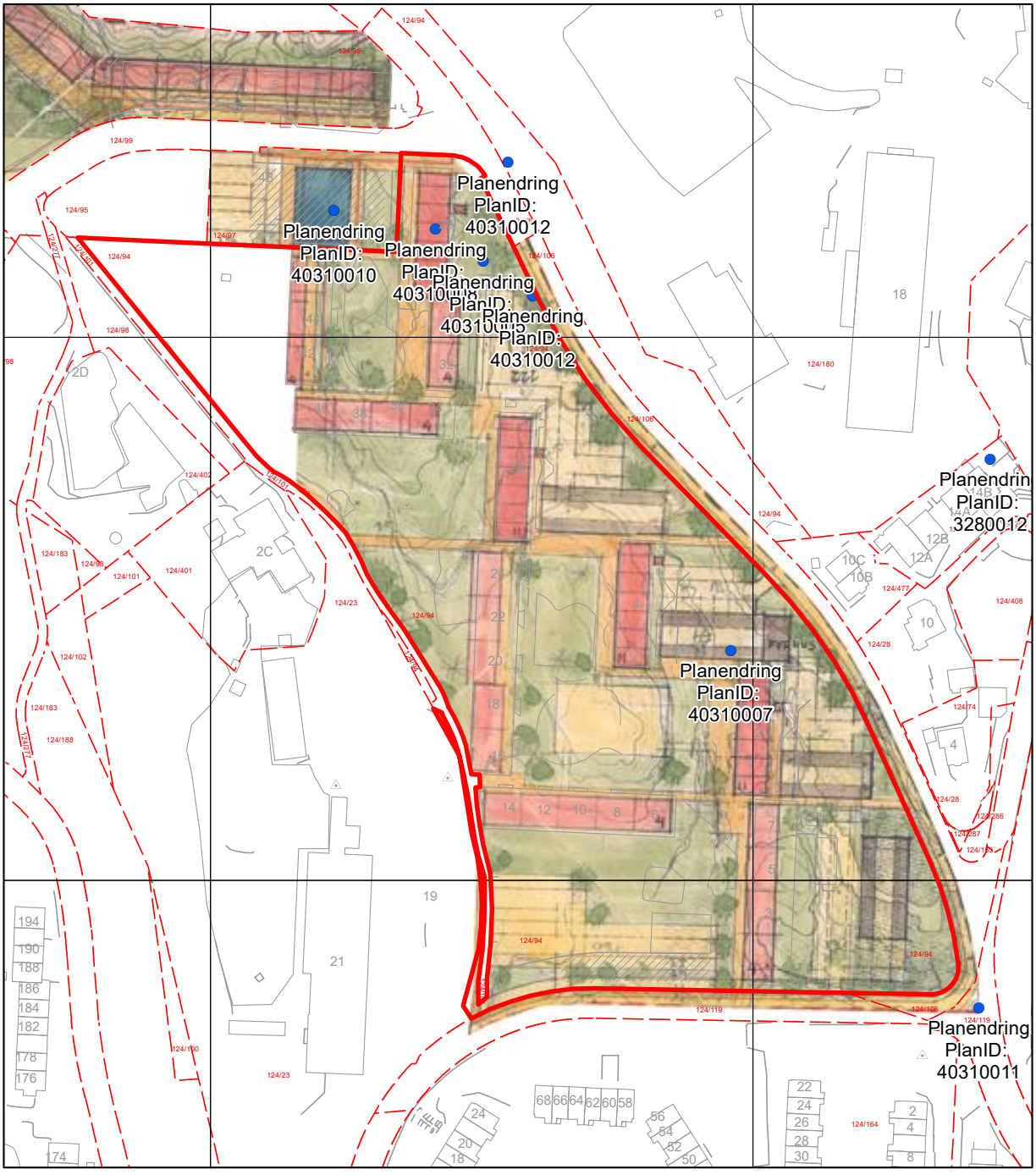
Arealplan-ID: 40310001
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/94/0/0
Dato: 28.10.2025 Adresse: Vadmyrveien 20 m.fl.

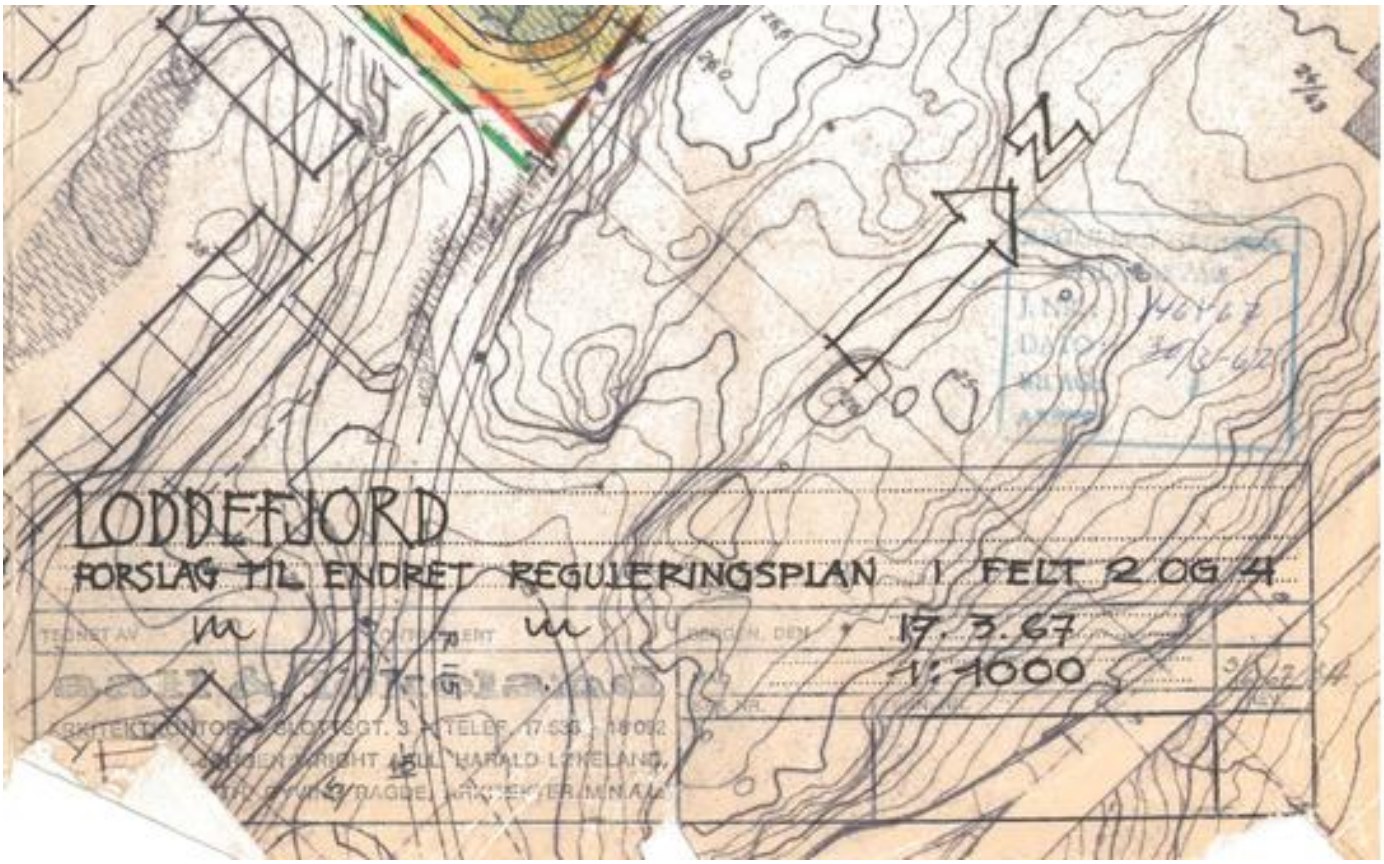
N

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

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

Eiendomsmarkering




LODDEFJORD
FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN I FELT 2 OG 4
17.3.67
1:1000

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

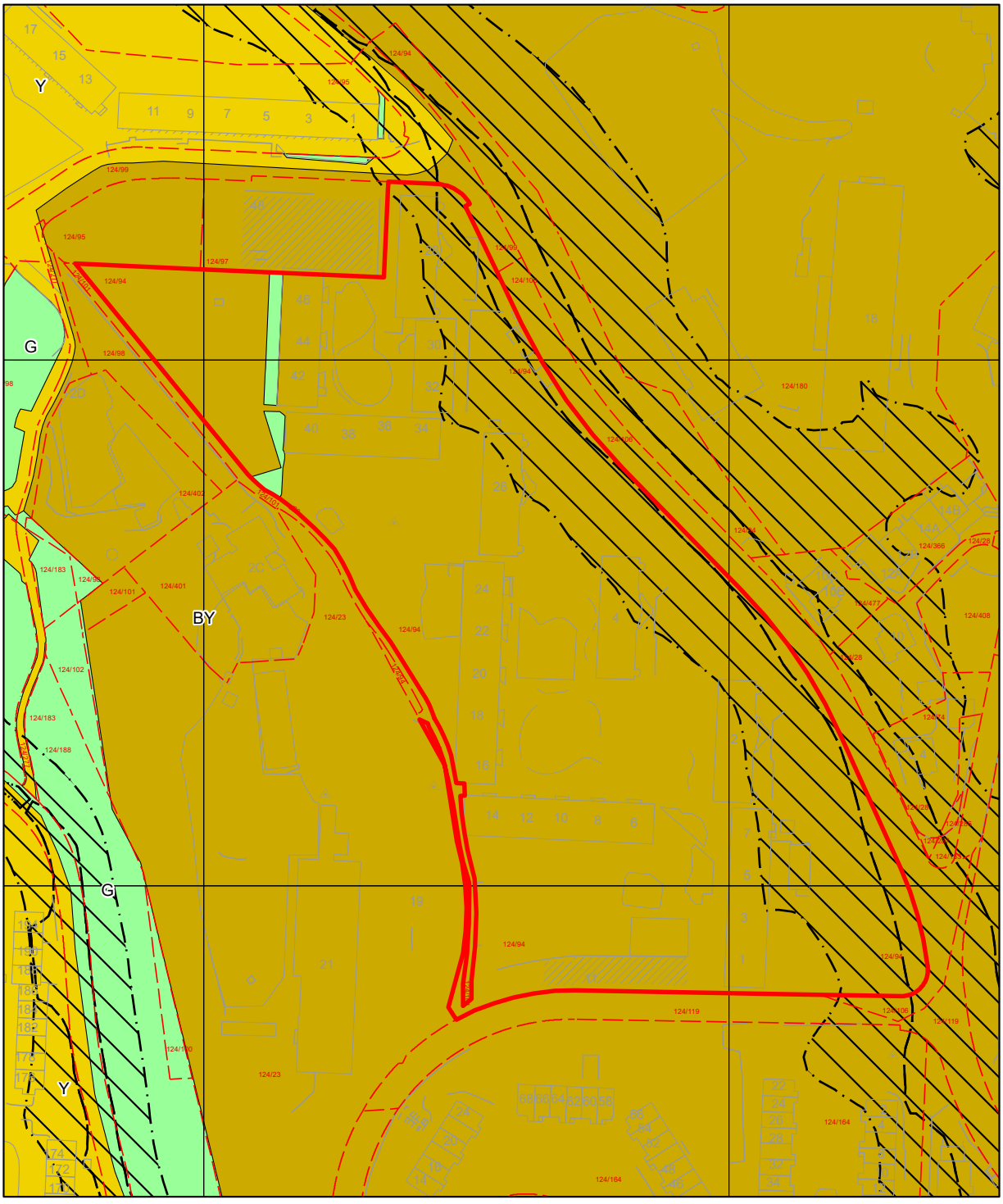
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 28.10.2025

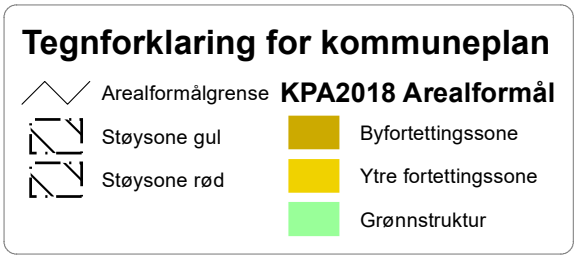
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 124/94/0/0
Adresse: Vadmyrveien 20 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Grønnstruktur

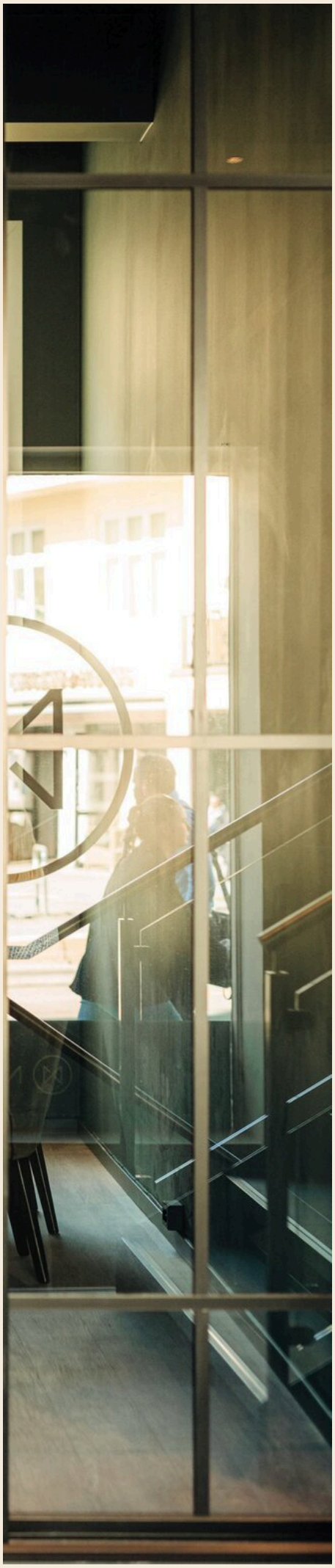
Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.

Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

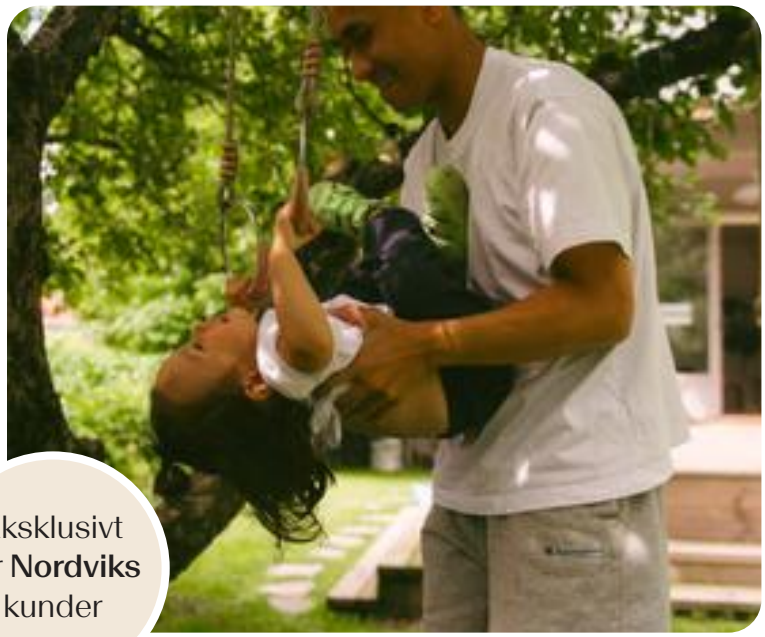


Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0305/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vadmyrveien 26 5172 LODDEFJORD
Matrikkel: Gnr 124, bnr 94 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Lene Hærum

Daglig leder / Eiendomsmegler
Bergen Vest Eiendomsmegling AS
l.herum@nordvikbolig.no
928 85 407