NORDVIK

VADMYRVEIEN 4

Oppussingsklar treroms med ettermiddag/kveldssolvendt balkong.

Velkommen til

VADMYRVEIEN 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
26	Vedlegg
54	Andre vedlegg
65	Nabolagsprofil
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.05.2026







Nøkkelinformasjon

OPPUSSINGSKLAR TREROMS MED ETTERMIDDAG / KVELDSSOLVENDT HELÅRSBALKONG OG MULIGHET FOR SNARLIG OVERTAKELSE.

Prisantydning	**2 490 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**2 936 424,-**
Fellesgjeld	**436 928,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 462,-**
BRA-i	**71 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1971**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Ti minutter kjøretur fra Bergen sentrum, like ved busstoppet og med matbutikk i borettslaget ligger Vadmyrveien 4, det som kan bli deres nye drømmeleilighet, eller et potensielt lukrativt oppussingsprosjekt. Leiligheten er mulig å flytte rett inn i, siden badeværelset ble pusset opp i regi av borettslaget i 2007, men trolig vil noen bruke ettermiddager og helger på å sette sin egen stil på boligen.

Åttende etasje: Entré, stue, helårsbalkong, kjøkken, badeværelse, to innvendige boder og to soveværelser.

Siste solgte leilighet i borettslaget (april 2026) ble solgt for 3 210 000 (nyere kjøkken, nyere overflater og lik alder på badeværelset). Går regnestykket opp? Forkjøpsretten har blitt lyst ut i forkant av salget og det er mulig med snarlig overtakelse dersom ønskelig

Planløsning

8. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 77 kvm



Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme

ALEX COPPO
FOTOGRAF







































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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0186/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
VADMYRVEIEN 4, 5172 LODDEFJORD
Gnr 124, bnr 94 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 328 i Vadmyra Borettslag, org.nr. 950554479

Selger
Johanne Marie Hansen

Kjøpesum og omkostninger
2 490 000,- (Prisantydning)
436 928,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 926 928,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 936 424,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 945 924,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1971

Etasje
8

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-b: 6 kvm
Totalt BRA: 77 kvm

Beskrivelse:

8. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad/vaskerom og to boder.
BRA-b: 6 kvm. Innglasset balkong på 6,25 m².
Total BRA: 77 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende måleregler. Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke. Oppmålt ihht. gjeldende måleregler.
Eventuelle boder som disponeres av andelen er ikke besiktiget og derfor ikke oppmålt eller opplyst under rubrikk for BRA-e.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 8. etasje og inneholder:
- Entré, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad/vaskerom og to boder.

Parkering
Det er rullerende parkeringsplasser med første mann til mølla-prinsippet. Borettslaget benytter digital parkeringsløsning via UNUM.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Anders O. Grevstad Total ombygging av bad. Nye vann og avløpsrør. Fliser på gulv og vegg. Varmekabler. Ny himling og nytt baderomsutstyr, inkludert veggmontert klosett. Montering av vannstoppventiler og vannfølere.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Elektro 5 as 30.06.2018 Byttet innmat i sikringsskap.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. 30.06.2018.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Usikker. Kan ha blitt utført i forbindelse med rehabilitering av bad.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Boligen selges med fullmakt og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Bygningssakkyndig
Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendige overflater.
- Innvendige dører.
- Vannledninger.
- Avløpsrør.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad/vaskerom.
- Ventilasjon på bad/vaskerom.
- Overflater og innredning på kjøkken.
- Avtrekk på kjøkken.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Innvendig etasjeskille/gulv mot grunn.

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Komfyr.
- Oppvaskmaskin.

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
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/vaskerom.
- 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. 5 686 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 462,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, sentralvarme, varmtvann, renhold av heis og ganger, gartner, vaktmester, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring samt felles drift og felles vedlikehold.

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

Styret opplyser at det pt. ikke foreligger noen planer om å øke felleskostnadene utover årlig indeksregulering rundt juli.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og eventuelle andre ønskede tjenester.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 777 211,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 108 842,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen

beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv/internett fra Altibox/Bergen Fiber er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 548 andelsleiligheter.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst i forkant av 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.

Det gjøres oppmerksom på at det på generalforsamlingen 2026 ble vedtatt å legge til et nytt punkt i vedtektene: 2-3 (6): "Dersom erverver har til hensikt å bruke andelen i strid med lovens formål, herunder spekulering med såkalt «flipping», så kan dette utgjøre saklig grunn til å nekte godkjenning."

Informasjon om fellesgjeld
Kr 436 928,-pr. 08.05.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 235 387 500,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Nordea
Serielån
Rentesats: 4,59%, flytende
Andel av saldo: kr 362 683,-
Innfrielsesdato: 30.03.2055

Nordea
Serielån
Rentesats: 4,68 % flytende
Andel av saldo: kr 74 245,-
Innfrielsesdato: 06.11.2067
Dette lånet har avdragsfrihet tom. juli 2030.
Felleskostnadene vil øke når avtalen om avdragsfrihet utløper.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 11 213 727,- i 2025.

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 fint opparbeidet med blant annet grøntarealer, beplantning, lekeplasser og benker.
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
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Vadmyrveien 4!

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 leiligheten tar det ca. 14 min med bil 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. Thon Senter Vestkanten tilbyr et variert utvalg av butikker, spisesteder og underholdning, og er et samlingspunkt både for lokalbefolkningen og besøkende. 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:
Nærmeste busstopp ligger kun 100 meter fra leiligheten, hvor linje 3 og 3E går. Fra Loddefjord terminal har man flere busslinjer, som knytter Loddefjord til Bergen sentrum og andre bydeler som Fyllingsdalen, Laksevåg og Åsane. På ca. 12 minutter kommer man seg med linje 3 fra Loddefjord terminal og inn til Bergen sentrum. Følger man linje 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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 22.04.1970. 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:
- Branndører i kjeller må gjøres selvlukkende.
- Ventilasjonsanlegget for tilfluktsrommet må gjøres ferdig.
- Fjerning av byggematerialer på taket må utføres.
- Innvendige murer i kjeller må flikkes og pusses, likeledes må dør og vinduskarmer innføres med pussmaterialer.
- Utvendig grunnmur og brystning ved hovedinngangen mot øst må pusses og ventiler innsettes.
- Eternitplatene i begge ender av altaner mot syd og nord må forsterkes.
- Trapp til heisrommet må anskaffes, og denne og heisrommet må utføres slik som heiseinspektøren i Bergen forlanger det.
- Området ved brakke i nordre ende av plassen utenfor huset må inngjerdes langs brakken i en avstand av 6 meter fra denne.
- Planeringen rundt bygget med fjerning av byggematerialer må utføres.

Det er uvisst om overnevnte arbeider er gjennomført og hvorfor det ikke er søkt om ferdigattest. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for:
- Bruksendring boligblokk datert 25.11.1993.
- Utskifting heiser datert 02.05.2024.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- En liten del av det ene soverommet er opprinnelig byggemeldt som bod, jf. byggetegninger. Innredningen av den delen av rommet til hoveddel er ikke

bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at den delen av rommet ikke godkjennes som hoveddel, og at den delen av rommet da må brukes som bod.
- Badet er utvidet og en del av badet er derfor opprinnelig byggemeldt som bod og toalettrom, jf. byggetegninger. Innredningen av den delen av rommet til hoveddel er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at den delen av rommet ikke godkjennes som hoveddel, og at den delen av rommet da må brukes som bod.
- Den ene boden er opprinnelig byggemeldt som bad, jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktig.
- Matboden er opprinnelig byggemeldt som vaskerom, jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktig.
Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for overnevnte videre.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig til privat vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er underlagt reguleringsplan Laksevåg. Gnr 124, Hetlevik, revidert plan for Loddefjord felt 2 og 4, ikrafttrådt 06.06.1967, men det fremkommer ikke hva eiendommen er regulert til. Eiendommen er imidlertid avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttrådt 19.06.2019.

Hensynssoner i reguleringsplaner på grunnen:
- Frisiktsone - berøringsgrad < 0,1%

Reguleringsplaner under arbeid:
- Planid: 7000000 - Laksevåg. Gnr 124 bnr 180 mfl., Loddefjordåsen - berøringsgrad 20,5%. Saksnr.: 202220589. 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:
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 25%
- Veistøy, rød sone - berøringsgrad 3,8%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 64090000 - Kommunedelplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest. Saksnr.: 202220469. Formålet med kollektivplanen er altså å anbefale et helhetlig
og overordnet kollektivsystem mellom Bergen sentrum og Bergen vest.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 124/95 - Vestre Vadmyra 1-36 - oppgradering fasader. Saksnr.: 202418748. Arbeidet vil medføre noe økt trafikk og støy.

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 tinglyst fem servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om bebyggelse, bestemmelse om gjerde, bruksrett, bestemmelse om vannledninger og bestemmelse om nettstasjon.

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
I innkallingen til generalforsamlingen som ble avholdt 15. april 2026, opplyser styret om:
- Prosjektene med ny taktekking på blokkene fortsetter. Som tidligere speilet vil dette gå over flere år, der borettslaget tar ett til to tak i året. I 2025 ble taket på lavblokk 1 og høyblokk 4 tekket på nytt. I 2026 er det planlagt ny taktekking på høyblokk 3 og lavblokk 2. Det er satt opp en plan for årene fremover med rekkefølgen på de resterende takene etter anbefaling fra taktekker. Kostnader er planlagt å ta over driftsbudsjett.
- Loddefjordåsen behandlingssenter (nye Frieda Fasmers Minne) er i gjennomføringsfasen, og er estimter ferdigstilt

i ca. 2028.
- Bygging av det nye Sotrasambandet startet i mars 2023 og er planlagt ferdigstilt høsten 2027. Dette påvirker ikke borettslaget direkte, men det merkes trafikkmessig rundt. I tillegg kan det merkes når de holder på med sprenging i nærheten av Vadmyra. Da oppleves det både vibrasjon og risting som kan være forstyrrende.
- Storstua, som ligger i 1. etasje i Vadmyrveien 4 (H-2), består av 2 sammenslåtte leiligheter skal tilbakeføres til leiligheter og selges. Ref vedtak på ekstraordinær generalforsamling i 2024.
- Uteområdet og lekeplassen ved det nye Flerbruksbygget skal reetableres. Noe av arbeidet er en del at totalentreprisen mens lekeplassen er et prosjekt som styret skal organisere. Her er det planlagt et uteareal som passer for både store og små barn.
- Det utarbeides i disse dager en tilstandsrapport på tilfluktsrommene i Vadmyra Borettslag. Disse er ikke en del av den kommunale beredskapen. Men borettslaget må likevel kartlegge og utbedre eventuelle mangler i tiden fremover, slik at disse kan settes i bruk på så kort varsel som mulig.
- Borettslaget skal også, etter sommeren 2026, i gang med rørfornying av resterende strekk på avløpsrørene i bakkene. Dette er mest sannsynlig ikke arbeid som vil være merkbart for de fleste.
- Det er planlagt nye dører og låser på inngangsdører på høyblokkene. Her jobbes det med å finne best mulig løsning uten å måtte i gang med søknader om fasade endring til kommunen.
- I starten av Q1 2026 har en arbeidsgruppe bestående av medlemmer av styret og eksterne fagfolk begynt å se på alternativene for en eventuell fasaderehabilitering. Både løsninger og omfang skal vurderes. I slutten av 2025 fikk borettslaget 2 millioner kroner i Enova-støtte for å se på mulighetene for energisparing og miljøgevinster ved en fasaderehabilitering. Forprosjektet vil gå over flere år, og det er ikke satt noen dato for oppstart av en rehabilitering.
Styret opplyser at overnevnte ikke vil medføre økning i fellesgjeld, men at felleskostnadene vil indeksreguleres årlig. I budsjettet er økningen satt til 2,5%, men styret har varslet at de ser for seg at den vil bli noe større i 2026.

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: 2,52% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (Foto) kr. 1 500,-
Gebyr utlegg faktura (Takst) kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 180 445,- 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 18. mai 2026

Ansvarlig megler
Ken Martin Wigand, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48089995

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

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.

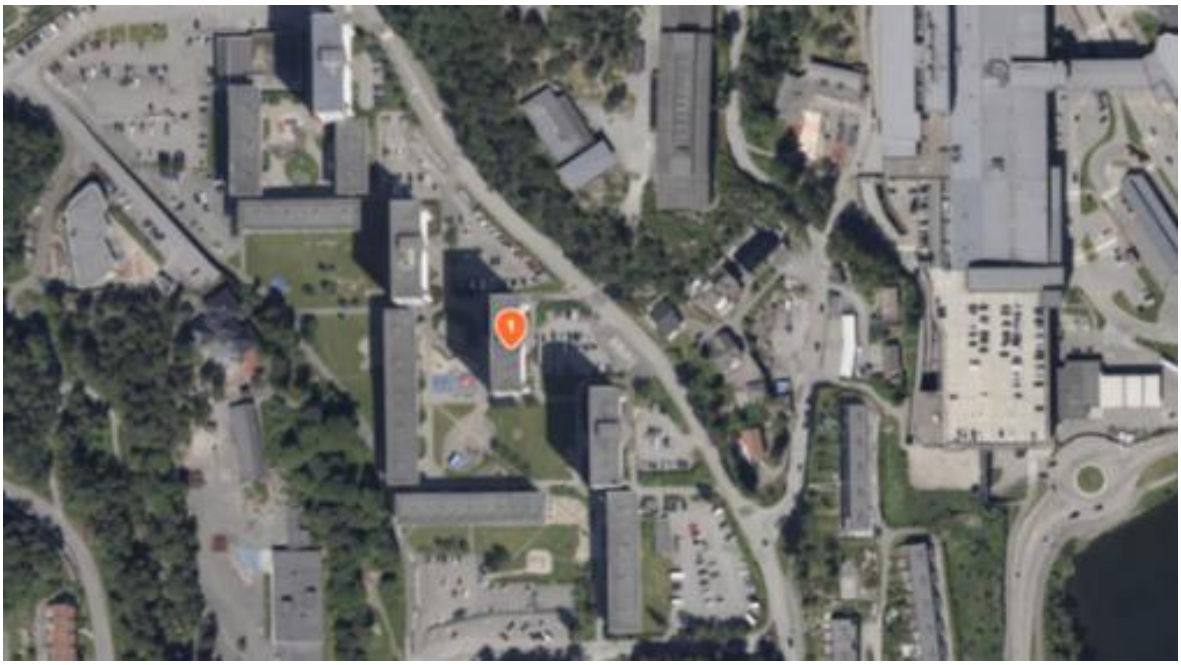
- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft 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).

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Vadmyrveien 4, 5172 LODDEFJORD
BERGEN kommune
gnr. 124, bnr. 94
Andelsnummer 328

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20326-1563 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** SI8240

Autorisert foretak: Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger **Sertifisert Takstingeniør:** Roy Kristian Nordanger **Vår ref:** RKN

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggoppdrag Prosjekt RN

Byggoppdrag Prosjekt RN har godkjenning for å utarbeide tilstandsrapport for bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, teknisk verdi, verditakst, energimerking m.v.

Mine Sertifikater:
* Verditaksering av bolig
* Tilstandsanalyse av boligeiendom -Tilstandsrapport
* TEGoVA Residential Valuer/ REV-RESI (Recognised European Residential Valuer)
* Energimerking

Mer enn 40 års allsidig erfaring fra bygningsbransjen med utførende og prosjekterende håndverksbedrift, handel av byggevarer m.v.

Rapportansvarlig

Roy Kristian Nordanger
Uavhengig Takstingeniør
takst@byggoppdrag.no
926 36 034

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Leiligheten har oppussing og oppgraderingsbehov på overflater i flere rom.
Se øvrige detaljer om eiendommens innredning og konstruksjoner i rapportens innhold/ rubrikkoppstilling.

Andelsleilighet - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
Vinduer skiftes etter behov i regi av borettslaget.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Malt trekarm med heltre hardved terskel. Standard dørvrider og lås.
Ytterdører skiftes av borettslaget ved behov.
Se vedtekter for ansvar for vedlikehold.
Boligen har innglasset balkong med tilkomst fra stue.
Oppmålt areal for terrasse/ altan: 6,25 m2
Betongdekke med filtteppe.
Innglassing med skyvbare felt. Betongrekkverk nedre del.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.
Innvendig har boligen malte/ lakkede fyllingsdører.
Normal bruksslitasje.
Garderobeskap på hovedsoverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom 6,30 m2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Godkjent løsning for borettslagets oppussing i 2007 av alle våtrom i borettslaget er fremvist.
Løsning uten sluk i gulv er godkjent politisk i Bergen bystyre i 2007
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Spesialløsning som er godkjent med direkte avrenning fra kabinett til rør. Ingen sluk.
Lekkasjesikret med magnetventiler i kasse bak baderomsmøbel.
Rommet har ikke sluk ,men direkte avrenning fra kabinett og møbel til byggets rørstamme.
Alle våtrom i blokken er utført på denne måte og løsning er sikret og godkjent av borettslaget og prosjektert slik.
Også godkjent i Bergen bystyre i 2007, megler har dokumentasjon på dette som vil fremlegges ved salg.
Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Sentralavtrekk i blokken.
Mekanisk avtrekk via vegg eller takventil.
Våtrom er sikret med lekkasjesikring og magnetventiler.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med eik profilerte fronter.
Stål vask med ettgre kjøkkenbatteri.
Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Plass for frittstående kjøleskap.
Flislagt gulv, malt strie på vegger, panel i takhimling og innfelte spotter.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Avtrekk fra kjøkken, tilluft via ventiler i vinduer, klaffventiler eller vindu i luftestilling.
Det er installert sentralvarme med radiator i stue.

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Boligens sikringsskap inneholder følgende:

Hovedbryter 35 A.
6 kurser med automatsikringer.
Jordfeilautomater.
Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesning.
Kursfortegnelse finnes i skap.

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

Det ble ikke registrert særskilte forhold som er vurdert som avvik ved befaringsdag.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

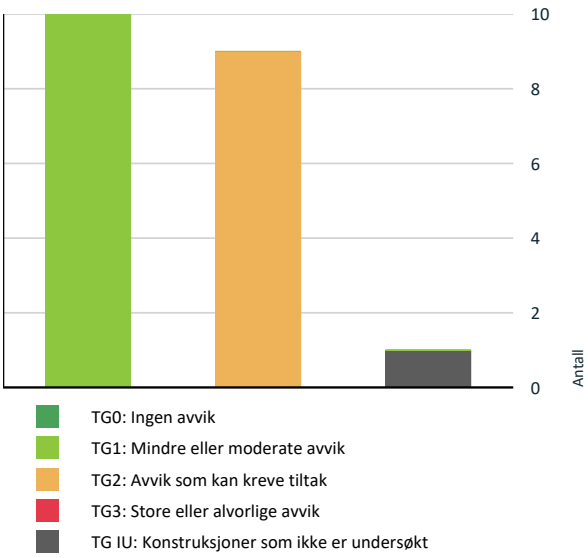
Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Siste godkjente tegninger er fremlagt.
Det er ikke registrert søknadspliktige endringer i forhold til boligens bruk slik den fremstår ved min befaring.
Dette sett opp mot boligens siste prosjekterte tegninger og byggegodkjente bruksformål.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier/ oppdragsgiver må selv lese igjennom denne rapport før den tas i bruk.
Straks melde fra dersom det oppdages ukorrekte eller feilaktige opplysninger, eller dersom det mangler relevante opplysninger som du mener må tilføyes eller belyses bedre.

Det vises til utsendt ordrebekreftelse fra takstmann før befaring, med sjekkliste for hva som forventes av klargjøring før befaring.
Undertegnede har ikke omøblert for å komme til å inspisere bygningsdeler.

Bygningsdeler som naturlig er borettslaget/ eiendomsselskapets ansvar kontrolleres normalt ikke ved denne type oppdrag. Dette kan bestilles separat om ønskelig. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert.

I dette oppdragets avtalevilkår mellom utførende takserings foretak og kunde er det satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/avvik/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.
Eventuelle feil, mangler, avvik eller reklamasjoner, fra selger eller kjøper, skal rapporteres til undertegnede ved oppdagelse, ihht hvtj-loven § 22.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Takst er basert på opplysninger gitt av andelseier eller andelseiers representant ved befaring, samt fremlagte dokumenter.

REFERANSENIVÅ -
Boligen blir vurdert etter byggeårets lovverk med gjeldende forskrifter. (referansenivået for bygningen)
Dette gjelder også for bad og våtrom dersom det ikke foreligger komplett våtromsdokumentasjon med synliggjort ansvarsrett fra alle utførende og prosjekterende håndverksfag i tiltaket og ferdigattest på arbeidet.

EGENSKAPER -
Vær oppmerksom på at en rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon kan være dårligere for eldre bygninger i forhold til dagens bygningskrav.

ANNET -
Dersom planskisser utarbeidet av takstingeniøren ved levering av takstoppdraget:
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Se videre i rapporten for detaljer om oppbygging, kvaliteter og tilstand.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Andelsleilighet

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Slitasje på overflater

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Overflater i boligen har preg av elde/ utidsmessighet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Innerdører har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Våtrom > 8. Etasje > Bad/vaskerom 6,30 m2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Mer enn 50% av forventet levetid for denne type oppbygging i våtrom er passert.

Våtrom > 8. Etasje > Bad/vaskerom 6,30 m2 > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Test med røykampull uten tilstrekkelig avtrekksfunksjon ved befaring.

Kjøkken > 8. Etasje > Kjøkken 7,38 m2 > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

overflater vegger trenger oppgradering

Kjøkken > 8. Etasje > Kjøkken 7,38 m2 > Avtrekk Gå til side

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Ventilator har ikke fast kobling til strøm, kun ledning som går til støpsel på lysarmatur plassert under veggskap.
Kullfilter ventilator med omluft.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1971

Kommentar
EDR/ eiendomsregisterets matrikkelopplysning.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se rapportens innhold for mer informasjon.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
Vinduer skiftes etter behov i regi av borettslaget.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Malt trekarm med heltre hardved terskel. Standard dørvrider og lås.
Ytterdører skiftes av borettslaget ved behov.
Se vedtekter for ansvar for vedlikehold.



Balkongdør med isolerglass fra 1999.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har innglasset balkong med tilkomst fra stue.
Oppmålt areal for terrasse/ altan: 6,25 m2
Betongdekke med filtteppe.
Innglassing med skyvbare felt. Betongrekkverk nedre del.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Slitasje på overflater

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgradering av gulvoverflater kan påregnes.



Innglasset balkong

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflater i boligen har preg av elde/ utidsmessighet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsgrad er satt pga alder, slitasje og utidsmessighet.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte/ lakkede fyllingsdører.
Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innerdører har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsgrad er gitt pga alder.
Bygningsdelen fungerer med dagens avvik.



Malte dører



ubehandlet dørblad på kjøkken



Beiset dør



Malt dør

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på hovedsoverom.



Garderobeskap hjørneløsning på sov1.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD/VASKEROM 6,30 M2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon og prosjektering: Fremvist av utførende foretak Anders O Grevstad.
Godkjent løsning for borettslagets oppussing i 2007 av alle våtrom i borettslaget er fremvist.
Løsning uten sluk i gulv er godkjent politisk i Bergen bystyre i 2007.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

8. ETASJE > BAD/VASKEROM 6,30 M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

8. ETASJE > BAD/VASKEROM 6,30 M2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Sprsialløsning som er godkjent med direkte avrenning fra kabinett til rør.
Ingen sluk.
Lekkasjesikret med magnetventiler i kasse bak baderomsmøbel.



Lekkasjesikring og magnetventiler i kasse bak baderomsmøbel.

8. ETASJE > BAD/VASKEROM 6,30 M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har ikke sluk ,men direkte avrenning fra kabinett og møbel til byggets rørstamme.
Alle våtrom i blokken er utført på denne måte og løsning er sikret og godkjent av borettslaget og prosjektert slik.
Også godkjent i Bergen bystyre i 2007, megler har dokumentasjon på dette som vil fremlegges ved salg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn 50% av forventet levetid for denne type oppbygging i våtrom er passert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mer enn 50% av forventet levetid for denne type oppbygging i våtrom er passert.
Tilstandsgrad er satt pga alder.



Løsning er prosjektert slik for alle våtrom i blokken.

8. ETASJE > BAD/VASKEROM 6,30 M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

8. ETASJE > BAD/VASKEROM 6,30 M2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk i blokken.
Mekanisk avtrekk via vegg eller takventil.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Test med røykampull uten tilstrekkelig avtrekksfunksjon ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

8. ETASJE > BAD/VASKEROM 6,30 M2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtrom er sikret med lekkasjesikring og magnetventiler.
Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater uten negative avvik .

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN 7,38 M2

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med eik profilerte fronter.
Stål vask med ettgre kjøkkenbatteri.
Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Plass for frittstående kjøleskap.
Flislagt gulv, malt strie på vegger, panel i takhimling og innfelte spotter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

overflater vegger trenger oppgradering

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

vedlikehold av overflater må påregnes



Overflater trenger vedlikehold

8. ETASJE > KJØKKEN 7,38 M2

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Ventilator har ikke fast kobling til strøm, kun ledning som går til støpsel på lysarmatur plassert under veggskap.
Kullfilter ventilator med omluft.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere annen løsning enn omluftsavtrekk.
Ventilator bør tilkobles fast elpunkt.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Avtrekk fra kjøkken, tilluft via ventiler i vinduer, klaffventiler eller vindu i luftestilling.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert sentralvarme med radiator i stue.



Radiator i stue.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

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.

Beskrivelse

Boligens sikringsskap inneholder følgende:

Hovedbryter 35 A.
6 kurser med automatsikringer.
Jordfeilautomater.
Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesning.
Kursfortegnelse finnes i skap.

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.
   1971 Det er ikke opplyst om eller når anlegget sist ble totalt rehabilitert.

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

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

   Ikke opplyst, konf. eier.

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 Det foreligger ikke kontrollrapport fra offentlig tilsynsmyndighet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Det er ikke opplyst om problemer med dette iflg.eier.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er ikke opplyst om problemer med dette iflg.eier.

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?
    Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er ikke vurdert tilstrekkelig og kun basert på undertegnedes manglende kompetanse og at jeg ikke er elektriker. Tilstandsgrad på el-anlegget kan kun settes av kyndig og sertifisert el-takstmann med autorisasjon eller annen kontrollmyndighet med relevant kompetanse. 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.

Generell informasjon om el-anlegg i bolig:
Det gjøres oppmerksom på at vanlig vedlikehold av boligens elektriske anlegg er eiers ansvar, samt å påse at dette er i forskriftsmessig stand. Periodisk kontroll av el-anlegget er alltid fornuftig å få utført/ kontrollert av en autorisert fagmann.

Øvrige installasjoner er ikke kontrollert da dette krever fagkompetanse og godkjent autorisasjon.



Sikringsskap er plassert på utside ved entredør.

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse i skapet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble ikke registrert særskilte forhold som er vurdert som avvik ved befaringsdag.

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.



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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
8. Etasje	71		6	77	
SUM	**71**		**6**		
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. Etasje	Entré 1,51 m2, gang 6,76 m2, soverom 2/ 8,70 m2, bod 2,22 m2, bad/vaskerom 6,30 m2, soverom 1/ 12,91 m2, stue 21,56 m2, kjøkken 7,38 m2, bod 2/ 2,99 m2		Innglasset balkong 6,25 m2

Kommentar

Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende måleregler.
Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke.
Oppmålt ihht gjeldende måleregler.

Eventuelle boder som disponeres av andelen er ikke besiktiget og derfor ikke oppmålt eller opplyst under rubrikk for BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Siste godkjente tegninger er fremlagt.
Det er ikke registrert søknadspliktige endringer i forhold til boligens bruk slik den fremstår ved min befaring.
Dette sett opp mot boligens siste prosjekterte tegninger og byggegodkjente bruksformål.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Roy Kristian Nordanger/ nøkkeloppdrag	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Vadmyrveien 4

Hjemmelshaver

Vadmyra Borettslag

Kommentar

Generelle boligopplysninger om boenheten, borettslag/ sameiets felleskostnader, andel fellesgjeld og formue mv. er opplyst av forretningsfører.

Opplyste felleskostnader pr. mnd Kr. 7462,-
herav
Renhold 108,00
Kabel-Tv 449,00
Felleskostnader 6 905,00

Øvrige opplysninger som berører denne boligen vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0806/VADMYRA BORETTSLAG	950554479	H0806	OBOS Se nettside https://nye.obos.no/	Hansen Johanne Marie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
328	45 435	*31.12.2025*	436 928	*08.05.2026*

Kommentar

Andel felleskostnader, fellesgjeld og fellesformue er opplyst av forretningsfører. Det anmodes om å lese informasjon fra borettslaget for eventuelle vedlikeholdstiltak som kan påvirke felleskostnadene.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Aktuell enhet ligger i 8 etasje i h
Sentral beliggenhet i nærhet til butikk, skole, barnehage og kollektivtransport.
Det er gode solforhold på eiendommen.
Utsikt til nærområdet.
Eiendommen ligger i bydelen Laksevåg og Bergen Vest i Bergen kommune.
Se kommunens egne nettsider for informasjon om bydelens servicetilbud:
https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/bydelene/laksevaag
Øvrige opplysninger om boligens nærområde, servicetilbud og annet vil fremlegges og belyses i prospekt fra meglerforetaket.

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei med privat stikkvei til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Det er felles tomt i borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Se eiendommens grunnboksutskrift.
Øvrige opplysninger som er relevant for avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket.

Kommuneplan

Gjeldende kommunale arealplan:

Plan ID 65270000
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Kommuneplanens arealdel.
Endelig vedtatt arealplan 19.06.2019.
For mer informasjon om eiendommens reguleringsforhold se kommunens nettsider eller kontakt kommunens planavdeling.
https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/planer
Øvrige opplysninger som vedrører avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.

Mandat

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig i forbindelse med boligsalg.

Forkjøpsrett

Borettslagets medlemmer har forkjøpsrett.
Les borettslagets vedtekter for mer informasjon.

Bebyggelsen

Området består av tilsvarende blokker, leilighetsbygg og småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8882033			

Kommentar
Felles byggforsikring for borettslaget (ikke innbo).
Opplysninger om forsikringsselskap og polisenr. er opplyst av forretningsfører.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.05.2026	Egenerklæring er fremlagt av eier/ eiers representant.	Fremvist		Ja
Ordrebekreftelse	07.05.2026	Oppdragsbekreftelse for takstoppdrag er sendt til rekvirent pr epost.	Fremvist		Nei
Forretningsfører	08.05.2026	Generelle boligopplysninger er fremlagt. Fremlagt av forretningsfører.	Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	07.05.2026	Innhentet av takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv.	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	10.05.2026	Matrikkelopplysninger er innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Anders O Grevstad	01.11.2007	Våtromsdokumentasjon	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	Rapport er sendt til rekvirent for korrekturlesing og godkjenning.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ren 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SI8240

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Trine Gjerde Andersen	9578-5999-4-1734363	2026-05-10 09:11:56

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
10. mai 2026

Oppdragsnummer
19-0186/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vadmyrveien 4, 5172 LODDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Johanne Marie Hansen

Fullmektige
Trine Gjerde Hansen for Johanne Marie Hansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mai 2007

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Johanne Marie Hansen

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

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

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: Anders O. Grevstad Total ombygging av bad. Nye vann og avløpsrør. Fliser på gulv og vegg. Varmekabler. Ny himling og nytt baderomsutstyr, inkludert veggmontert klosett. Montering av vannstoppventiler og vannfølere.

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

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

Nei

---

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: Elektro 5 as 30.06.2018 Byttet innmat i sikringsskap.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 30.06.2018.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Usikker. Kan ha blitt utført i forbindelse med rehabilitering av bad.

---

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?

Nei

---

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?

Nei

---

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?

Nei

---

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: 19-0186/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Trine Gjerde Andersen	2026-05-10

Identifikasjon


Trine Gjerde Andersen

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



Adresse **Vadmyrveien 4, 5172 LODDEFJORD**	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294767**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139727908**
Gårdsnummer **124**	Bruksnummer **94**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0806**



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 **1969**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

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 **239,72 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **233,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 859 kWh**



Vadmyrveien 4, 5172 LODDEFJORD

Tiltak

Tiltak 1: Tiltak: Bytte til 3lags vinduer

Tiltak: Bytte til 3lags vinduer

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1969
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.00.11
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Obos Prosjekt
Beregningsdato	12.05.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Bergen
Klimakorreksjonsfaktor	0.95
Årsmiddeltemperatur	7.60 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	
Annet:	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	38,97 m²
Areal tak	0,00 m²
Areal gulv	0,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9,03 m²
Oppvarmet BRA	68,00 m²
Oppvarmet luftvolum	183,00 m³
U-verdi for yttervegger	0,55 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,28 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	116,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,80 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,70 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,20 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,60 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	1,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,06 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Sentral varmekilde - Elektrisitet	0,97	100,00 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		147,06 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		20,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	395,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Flytende biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,37
Fast fossilt brensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Flytende fossilt brensel	2,70	120,00	0,70	2,70
Fossilt brensel i gassform	1,90	0,00	0,00	1,90
Fjernvarme	0,43	0,00	0,00	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,32
2	Tak	0,00
3	Gulv	0,00
4	Vinduer og dører	0,35
5	Kuldebroer	0,12
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,78**
6	Infiltrasjon	0,00
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,78**
7	Ventilasjon	0,56
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**1,34**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	105,21	14,50	119,70	0,97	123,42
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	25,05	43,13	68,18	0,97	70,38
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	7,44	0,00	7,44	1,00	7,44
4b Pumper	3,03	0,00	3,03	1,00	3,03
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,55	0,00	17,55	1,00	17,55
Totalt	**169,68**	**57,63**	**227,31**	**-**	**233,22**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	15 859	233,22
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**15 859**	**233,22**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**15 859**	**233**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	2 681	39,42
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	8 392	123,42
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	4 786	70,38
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**15 859**	**233,22**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**15 859**	**233,22**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	239,72	1,00	239,72
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**239,72**		**239,72**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	239,72 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Vadmyrveien 4

Nabolaget Vadmyra - vurdert av 159 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Vadmyra skole (1-7 kl.) 221 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 155 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	21 min 1.8 km
Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.... 318 elever, 15 klasser	6 min 2.8 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 382 elever, 35 klasser	6 min 0.5 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	10 min 4.1 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	10 min 5.7 km

Offentlig transport

Vestre Vadmyra Linje 3, 3E	2 min 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 9.8 km
Bergen Flesland	18 min

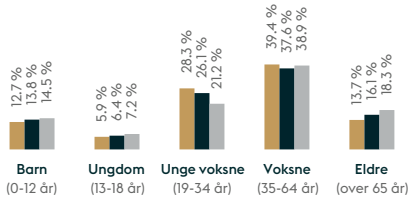
Barnehager

Lyngfaret barnehage (0-5 år) 54 barn	3 min 0.3 km
Sandgotna barnehage (0-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km
Vadmyra barnehage (1-5 år) 70 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Vadmyra	4 min
Joker Vestkanten	11 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...	5 min
SATS Vestkanten	11 min
MOVA Bjørge	6 min

«Kort vei til sentrum, bra kollektiv tilbud»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

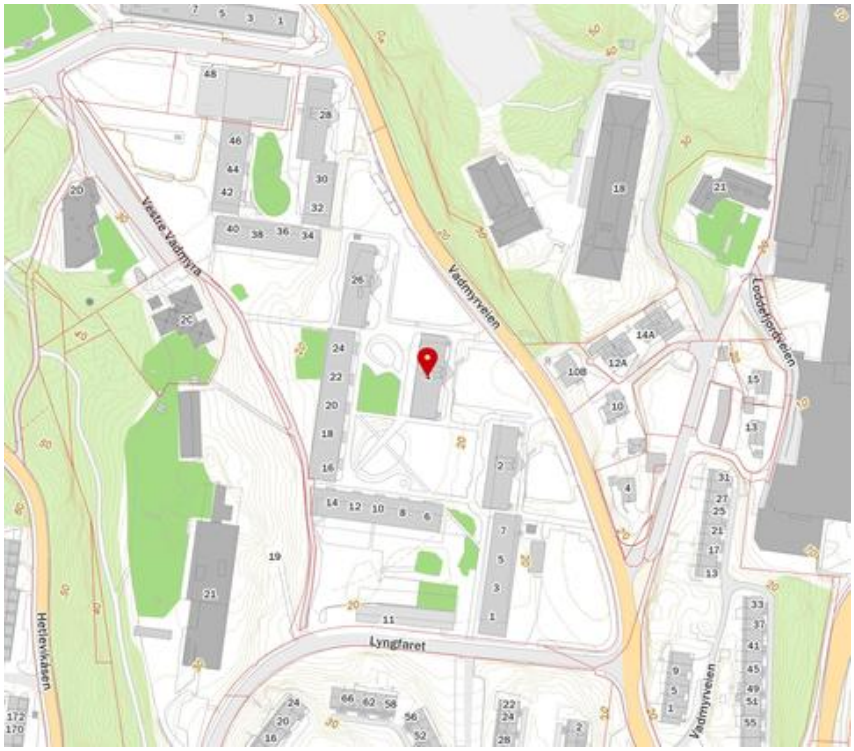
Veldig bra 93/100

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 2026

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

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

Styret

Ordensregler for Vadmyra Borettslag

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

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

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

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

På søndag og helligdager er det ikke tillatt.

3. LUFTING/TØRKING AV TØY
Banking og risting av sengetøy, tepper el.lign. og tørking av tøy er ikke tillatt fra vinduer, utover altaner, i trappeoppganger eller i ganger.

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

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

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

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

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

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

5. BOSS

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

6. RENHOLD

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

7. BRUK AV VASKEMASKINER.

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

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

8. DYREHOLD

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

9. ALTANREGLER

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

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

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

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

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

10. BILBRUK PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE.

Biler og andre motordrevne kjøretøy skal plasseres på oppmerket plass.

Følg gjeldende skiltning og anvisninger i borettslaget.

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

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

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

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

Uregistrerte og feilparkerte biler blir fjernet på eiers regning.

11. OPPUSSING.

Ved ombygging av leiligheten, skal drift informeres om arbeidet.

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

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

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

12. KAMERAOVERVÅKNING OG YTTERDØR

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

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

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

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

13. SKADE – ERSTATNING – OPPSIGELSE

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

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

Revidert april 2024.

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

Vedtekter

For Vadmyra borettslag org nr 950 554 479

tilknyttet
OBOS boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, rør frem til vannlås, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslagets styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6121
VADMYRA BORETTSLAG

Til andelseierne i Vadmyra Borettslag

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

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Ved fullmakt leveres registreringsblankett i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

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

Til behandling foreligger:

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2025
- **A)** Årsrapport og regnskap for 2025
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

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

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

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

Bergen, 2026
Styret i Vadmyra Borettslag

Åmund Elvatun Trine Aastvedt Endre Carlsen Britt Hansen Arnold Klokseth

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Trine Aastvedt	Vadmyrveien 6
Endre Carlsen	Vadmyrveien 2
Varadelegert	
Bjarne Aasheim	Vadmyrveien 26

Valgkomiteen

Thore Kvalheim	Vadmyrveien 4
Vivian Thomassen	Lyngfaret 5

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

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

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

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

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

Generelle opplysninger om Vadmyra Borettslag
Borettslaget består av 548 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet samt «Storstua» som opprinnelig er to andelsleiligheter.

Vadmyra Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med 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.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.



Bildet inngang til kontor i Flerbruksbygget – skilt på bygget kommer

ÅRSREGNSKAPET

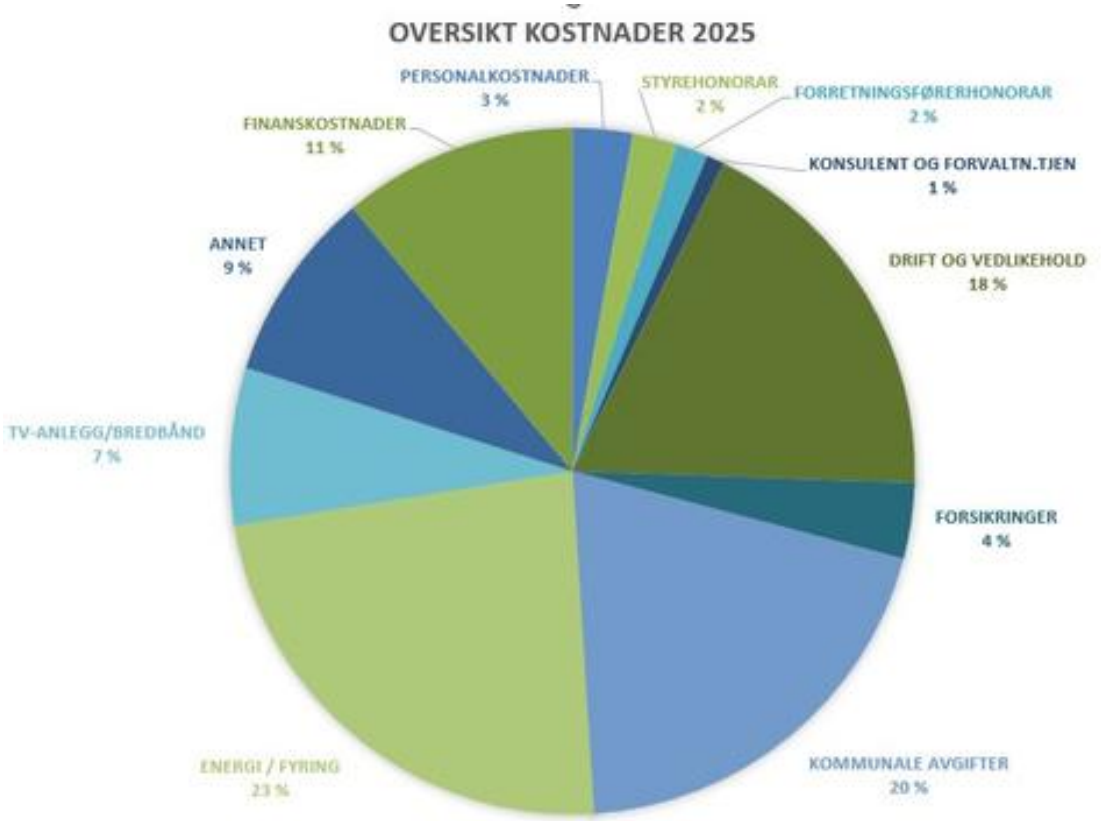
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

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

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

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



Budsjett 2026

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

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg med polisenummer 8882033. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.
Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til daglig leder i Vadmyra BRL, eller til OBOS sin forsikringsavdeling: forsikring@obos.no. Ved kritiske saker utenom normal arbeidsdag kan man ringe direkte til Tryg sin vakttelefon: 915 04 040.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS eller via «min side» på Vibbo.
Når man selv bor i boligen, er det lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret. Låner du ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene.

Kommunikasjon
Borettslaget benytter hovedsakelig kommunikasjonsplattformen Vibbo for informasjon ut til beboere.
For at dette skal fungere best mulig, er vi avhengig av at alle registrerer seg på www.vibbo.no og gir tillatelser til både epostvarsler, samt SMS-varsler.
Vi har omtrent 29 andeler som ikke har noen beboere registrert på Vibbo.
De som ikke benytter internett, må registrere seg på kontoret for å få informasjon fra borettslaget levert i postkassen.
Borettslaget forsøker å sende mest mulig informasjon ut via Vibbo. Det meste kommer med epost varsling, og vi anbefaler derfor alle å ha denne på. Det er bare tidskritiske meldinger som kommer per sms.

I 2021 fikk vi laget ny nettside, www.vadmyrabrl.no, der vi jevnlig legger inn nødvendig informasjon, samt nyheter – samme informasjon ligger også tilgjengelig på Vibbo.

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

Personal
Evelynn Kristensen, ble ansatt som kontormedarbeider høsten 2021, og har fra januar 2023 jobbet som daglig leder.
Borettslaget har også innleid vaktmester.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Bildet viser en illustrasjon av Loddefjordåsen Behandlingssenter

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

- **Bygging av det nye Sotrasambandet** startet i mars 2023 og er planlagt ferdigstilt høsten 2027. Dette påvirker ikke borettslaget direkte, men det merkes trafikkmessig rundt oss. I tillegg kan merkes det når de holder på med sprenging i nærheten av Vadmyra. Da oppleves det både vibrasjon og risting som kan være forstyrrende.

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

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

Flerbruksbygget Lyngfaret 11

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

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



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

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

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

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

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

Det ble montert slukkeutstyr i fellesarealene i 2025.

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

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

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

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

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

Det har fortsatt med forsikringssaker relatert til avløpsrør innad i boliger som ikke har vært korrekt festet. Det er viktig at andelseier er kjent med sitt ansvar om indre vedlikehold og at det brukes fagfolk, spesielt til rørarbeid og elektrisk arbeid.

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

Prosjektene med ny taktekking på blokkene fortsetter. Som tidligere speilet vil dette gå over flere år, der vi tar ett til to tak i året. I 2025 ble taket på lavblokk 1 og høyblokk 4 tekket på nytt. I 2026 er det planlagt ny taktekking på høyblokk 3 og lavblokk 2.
Det er satt opp en plan for årene fremover med rekkefølgen på de resterende takene etter anbefaling fra taktekker. Kostnader er planlagt å ta over driftsbudsjett.

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret har fått opp en tilskuddsordning for de som ønsker å renovere badet. Tilskuddet er tenkt å dekke kostnaden med å sette inn ny godkjent sluk.
Det er kriterier for tilskuddet, og alt må avklares via drift på forhånd.
Forutsetningene for tilskudd er totalrenovering av badet.

Sosiale miljøtiltak / Aktiviteter
I 2025 ble det avholdt juleverksted for barn og unge i Vadmyra Borettslag i Storstua. Slikt håper vi å kunne ha mer av fremover.
I vårt nye flerbruksbygg ønsker vi å skape nye aktiviteter for våre beboere. Vi starter allerede 1.april med et påskeverksted for barn i det nye hobbyrommet. Flere aktiviteter er planlagt ut i 2026.
Vi håper at flere beboere kan melde seg til tjeneste på slike aktiviteter. Styret har ikke kapasitet til drive dette uten hjelp fra beboere.

Borettslaget er med å sponse sommerfesten/sankthans i Vestre Vadmyra hvert år.
Dette gjør at våre beboere kan benytte seg av aktiviteten ved at den holdes åpen for alle.
Utenom dette så har borettslaget også i løpet av året støttet FAU ved Vadmyra skole med 17. mai arrangementet, Torgdagen og Mola stiftelsen.

Bildelingstjenesten HYRE
Vadmyra Borettslag har 2 plasser avsatt til HYRE. Disse har vært på plass fra våren 2022. Alle beboerne i Vadmyra kan da hente ut lånebil i gangavstand til vårt område. Antall «utplasserte» biler vil bli vurdert etter behov og kan i tillegg til bensin-/dieselbiler også inkludere elbiler. Hyre har ingen abonnement, men kun betaling for bruk via APP løsning.

I avtalen har borettslaget presisert at den ene av bilene skal være en varebil til utleie. Da kan våre beboere kjøre vekk boss eller hente møbler.
Mer info og leie av bil www.hyre.no.

Miljø
Det grønne skiftet er godt i gang og vi må også forholde oss til en grønnere hverdag. Vi vil i dette avsnittet rapportere om ulike miljøtiltak som vil bli gjennomført.

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

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

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

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

På ekstraordinær generalforsamling i 2024, ble det vedtatt en ny låneramme på 56 mill. til nytt flerbruksbygg og nytt låsesystem (som ble godkjent på årsmøte i 2024). Et lån ble

etablert som en trekkfasilitet på 40 mill, hvorav 6 mill. av fasiliteten ble benyttet i 2024 til nytt låsesystem. De resterende 34 mill. ble i hovedsak benyttet i 2025 samt noen sluttregninger etter overtakelse vil komme på 2026.

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

Den nye trekkfasiliteten har en flytende nominell rente på ca 4,62%.
Se tekst i note 20 for mer utfyllende informasjon.

Styret jobber med å ha mest mulig forutsigbarhet for beboerne, også frem i tid.
Selv om vi, per nå, har gunstige betingelser for låneporteføljen, må det planlegges lengre frem. Vi ser også at konsumprisindeksen stiger mye mer enn forventet.
Det ligger i vår økonomiske strategi å bygge opp likviditeten de neste 10 årene for fremtidige prosjekter.
Borettslaget driftes svært godt og hadde ved årsslutt omløpsmidler på kr.16 481 928.
Men med en større rehabilitering av borettslaget mener vi i styret det er viktig å styrke egenkapitalen frem til opplåning av et slikt prosjekt. Det vil gjøre en evt økonomisk endring for andelseierne mer forutsigbar, og mindre belastende.

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

El-bil
Etter mange forslag fra beboere inn til generalforsamlingen, fikk styret i 2016 mandat fra generalforsamlingen til å utarbeide en ladeløsning for Vadmyra BRL.
Borettslagene Vadmyra og Vestre gjorde i 2016 en avtale med Eviny (tidligere BKK) for å etablere lading av El-bil.
Det ble sammen med Eviny og Bergen Kommune søkt om statlige midler, via Miljøverndepartementet. I 2016 fikk borettslagene Vadmyra og Vestre slik støtte som ett av to områder i Bergen.
De som trenger å lade, skal selv betale for bruken. Borettslaget ser det som en oppgave å legge til rette for at dette blir en mulighet for de beboerne som trenger/ønsker slik løsning.
Det ble i 2020 lovpålagt for borettslag å ha muligheter for elbil ladning for andelseierne.
Løsningen fra 2016 som er beskrevet over, er godt innenfor det myndighetskravet som er pålagt oss.

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

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

Til generalforsamlingen i Vadmyra Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post: hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 16. mars 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

VADMYRA BORETTSLAG
ORG.NR. 950554479, KLIENTNR. 6121

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

VADMYRA BORETTSLAG
ORG.NR. 950554479, KLIENTNR. 6121

RESULTATREGNSKAP

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

VADMYRA BORETTSLAG
ORG.NR. 950554479, KLIENTNR. 6121

BALANSE

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

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

Bergen, 13.03.2026
Styret i Vadmyra Borettslag

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

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-fallet 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 verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5

STYREHONORAR

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

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7

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

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

NOTE 8

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

NOTE 9

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

NOTE 10

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

NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 12

FINANSINNTEKTER

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

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 14
BYGNINGER

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

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

NOTE 15
REHABILITERING

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

NOTE 16
LEILIGHETER

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

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

NOTE 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	960
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**960**

NOTE 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed

NOTE 20
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

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

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

NOTE 21
BORETTSINNSKUDD

Saldo 1967	-9 047 925
	-9 047 925

NOTE 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

3. INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring «boligflipping»
Saken er fremmet av styret

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

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

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

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Endre Carlsen	Adresse: Vadmyrveien 2
Navn: Britt Hansen	Adresse: Vadmyrveien 4

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder foreslås:

Navn: ÅMUND ELVATUN	Adresse: Vestre Signalvegen 7

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: TRINE AASTVEDT	Adresse: Vadmyrveien 6
Navn: ARNOLD KLOKSETH	Adresse: Vadmyrveien 20

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: MICHELLE KRAFT	Adresse: Vadmyrveien 36
Navn: SUNNIVA NORDHEIM	Adresse: Lyngfaret 3

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: TRINE AASTVEDT	Adresse: Vadmyrveien 6
Navn: ENDRE CARLSEN	Adresse: Vadmyrveien 2

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: MICHELLE KRAFT	Adresse: Vadmyrveien 36

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: VIVIAN THOMASSEN	Adresse: Lyngfaret 5
Navn: THORE KVALHEIM	Adresse: Vadmyrveien 4

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

A)

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

B)

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

C)

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

Valgkomiteen foreslår for generalforsamling å øke honorarene.

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

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

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Vadmyra Borettslag

Møtedato: 15 april 2026

Møtetidspunkt: KL. 18.00

Møtested: Flerbruksbygget – Vadmyra Borettslag

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

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Helge Minge.

Fra styret:

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

Møtet ble åpnet av: Styreleder Åmund Elvatun

---

1. Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Helge Minge foreslått.

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

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

Rune Klokkernes og Helge Soltveit

Vedtak: Godkjent

Tellekorps: Anne Lise Rauset og Line Berntsen

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

Vedtak: Godkjent

---

2. Behandling av årsberetning og årsregnskap for 2025

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

---

3. Behandling av innkomne forslag og saker

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

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

Vedtak A: Godkjent

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

Avstemming: 0 stemmer for forslaget, forslag falt.

Vedtak B: Ikke godkjent, styrets innstilling støttes

---

4. Valg av tillitsvalgte

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

---

5. Godtgjørelser

A) Styret

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

Vedtak: Valgkomiteens innstilling godkjent

B) Andre godtgjørelser

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

Vedtak: Valgkomiteens innstilling godkjent

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

Avstemming:

Vedtak: Valgkomiteens innstilling godkjent

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

Møtet ble hevet kl.: 19:20

Protokollen signeres av

Møteleder
Helge Minge

Referent
Evelynn Kristensen

Protokollvitne

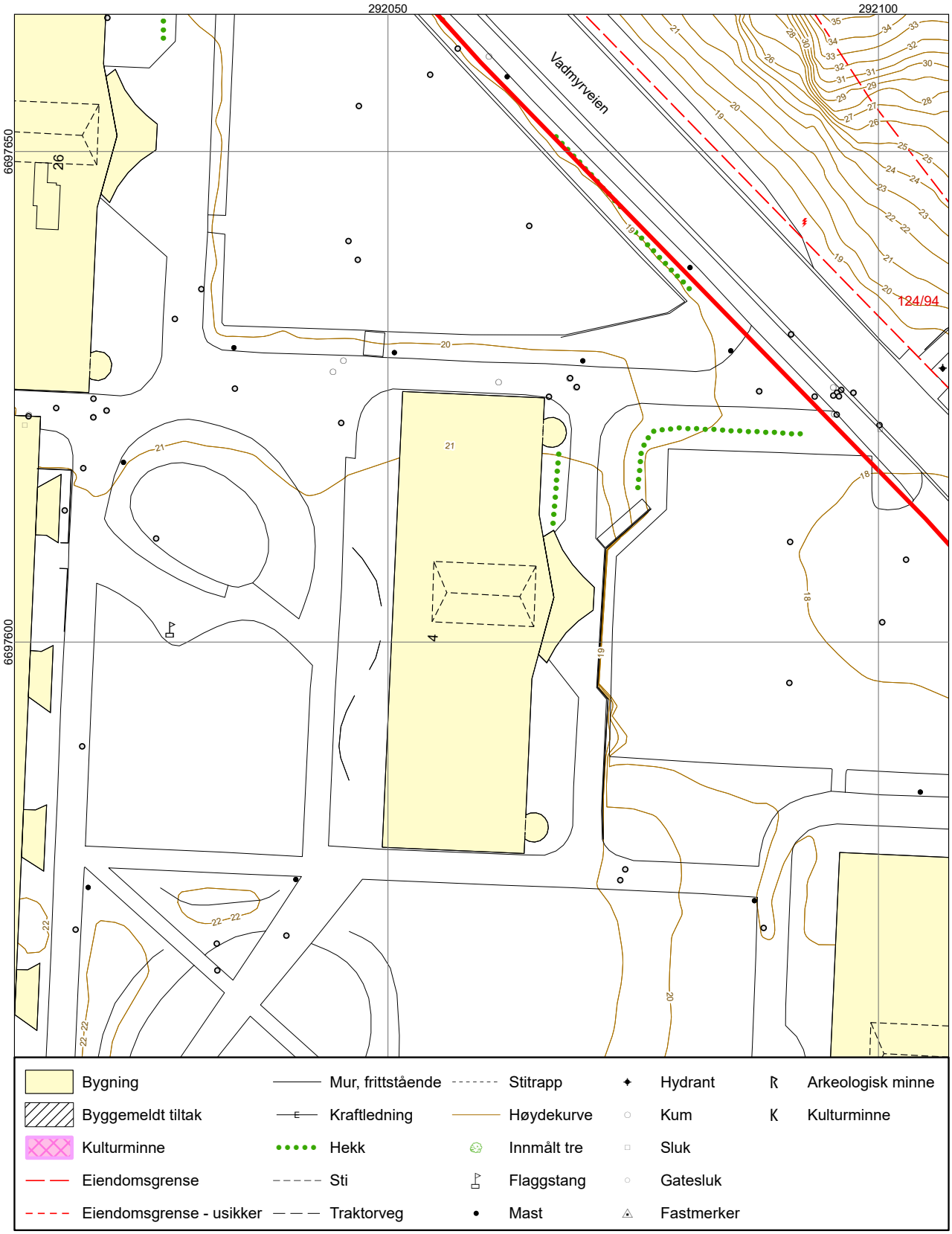
Protokollvitne

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 08.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 124/94/0/0
Adresse: Vadmyrveien 4



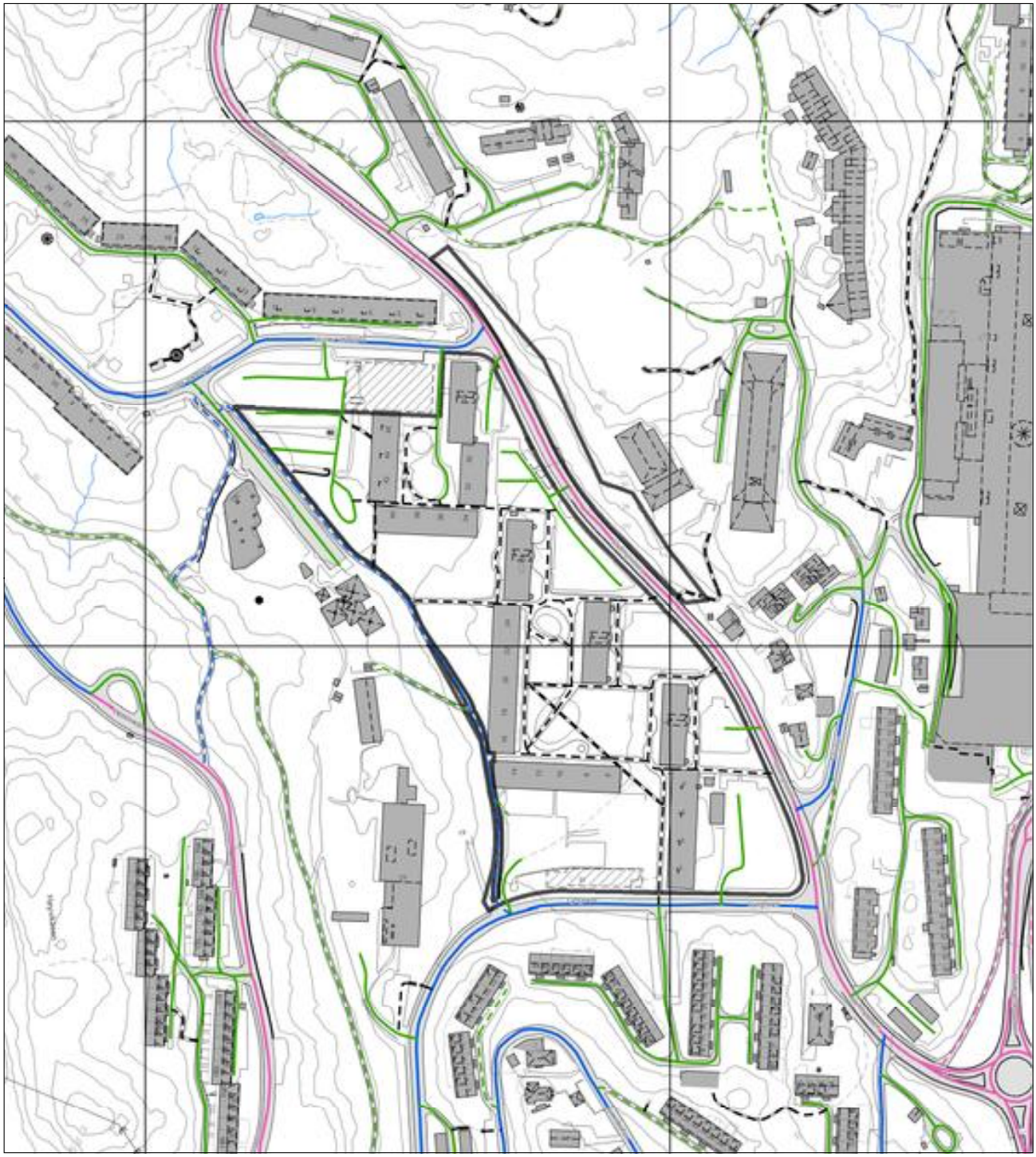
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 124/94/0/0
Adresse: Vadmyrveien 4, 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 byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/94/0/0
Utlistet 08. mai 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

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

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
40410000	30	LAKSEVÅG. GNR 124 LODDEFJORDDALEN, BYGGEFELT 5 OG 12, DEL AV TOMTEFELT 6	3	-
3280000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C	3	-
40410005	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, FELT 5-12, LODDEFJORD SØR	3	-
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
3280010	31	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 180, HETLEVIK, TILLEGGSAREAL FRA KOMMUNAL EIENDOM	3	190410091
40310003	31	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 124, HETLEVIK, BYGGEFELT 1A	3	-
15900001	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 1 MFL, GNR 123 BNR 72 MFL OG GNR 124 BNR 1 MFL, LODDEFJORD TORG SØR	3	200803270
15900000	30	LAKSEVÅG. GNR 122, 123 OG 124, LODDEFJORD SENTRALE DELER	3	199803545
3281000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 DEL AV GNR 124	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 08. mai 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

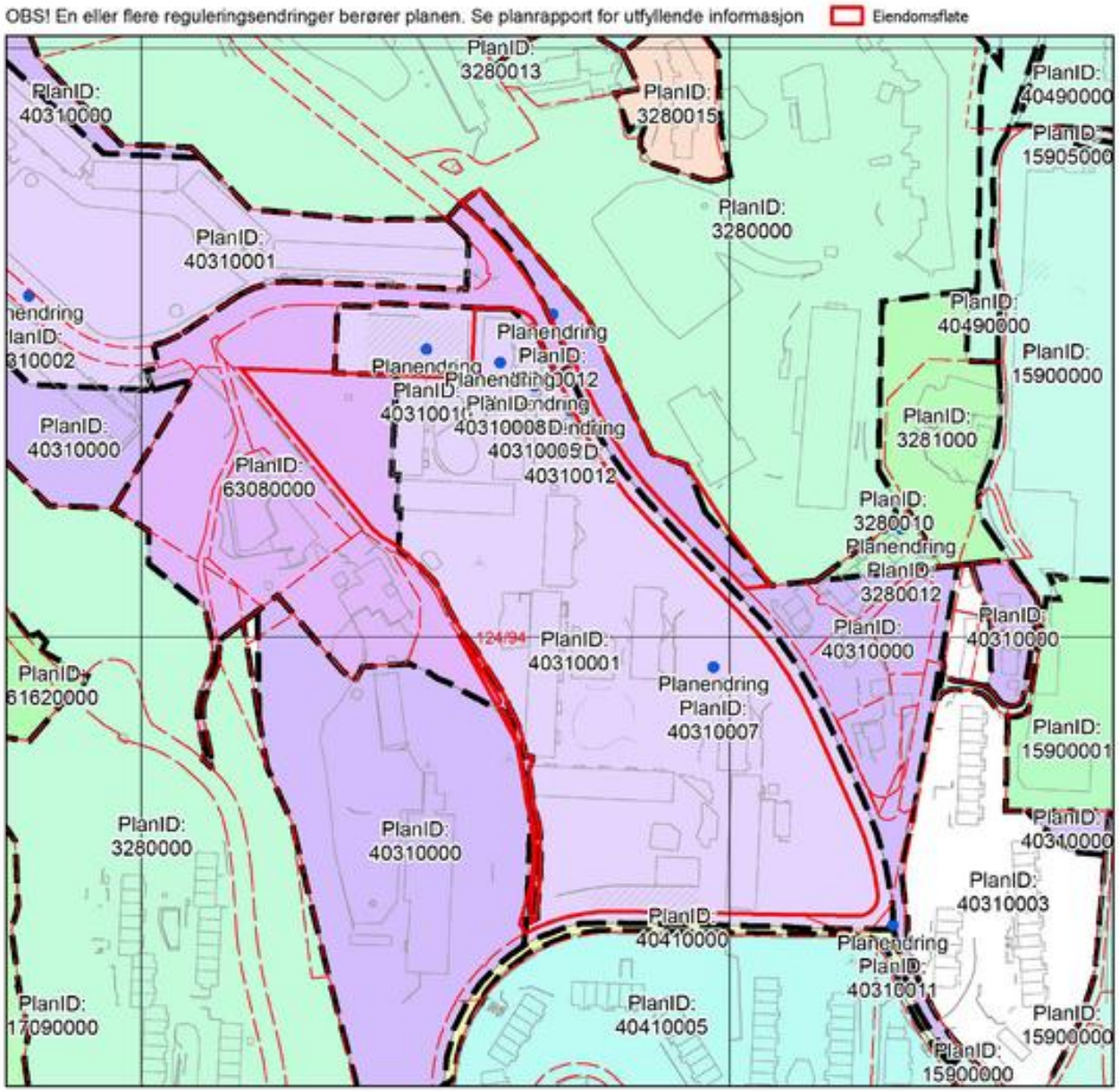
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/94
Dato: 08.05.2026 Adresse: Vadmyrveien 4

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

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



Reguleringsplan på grunnen

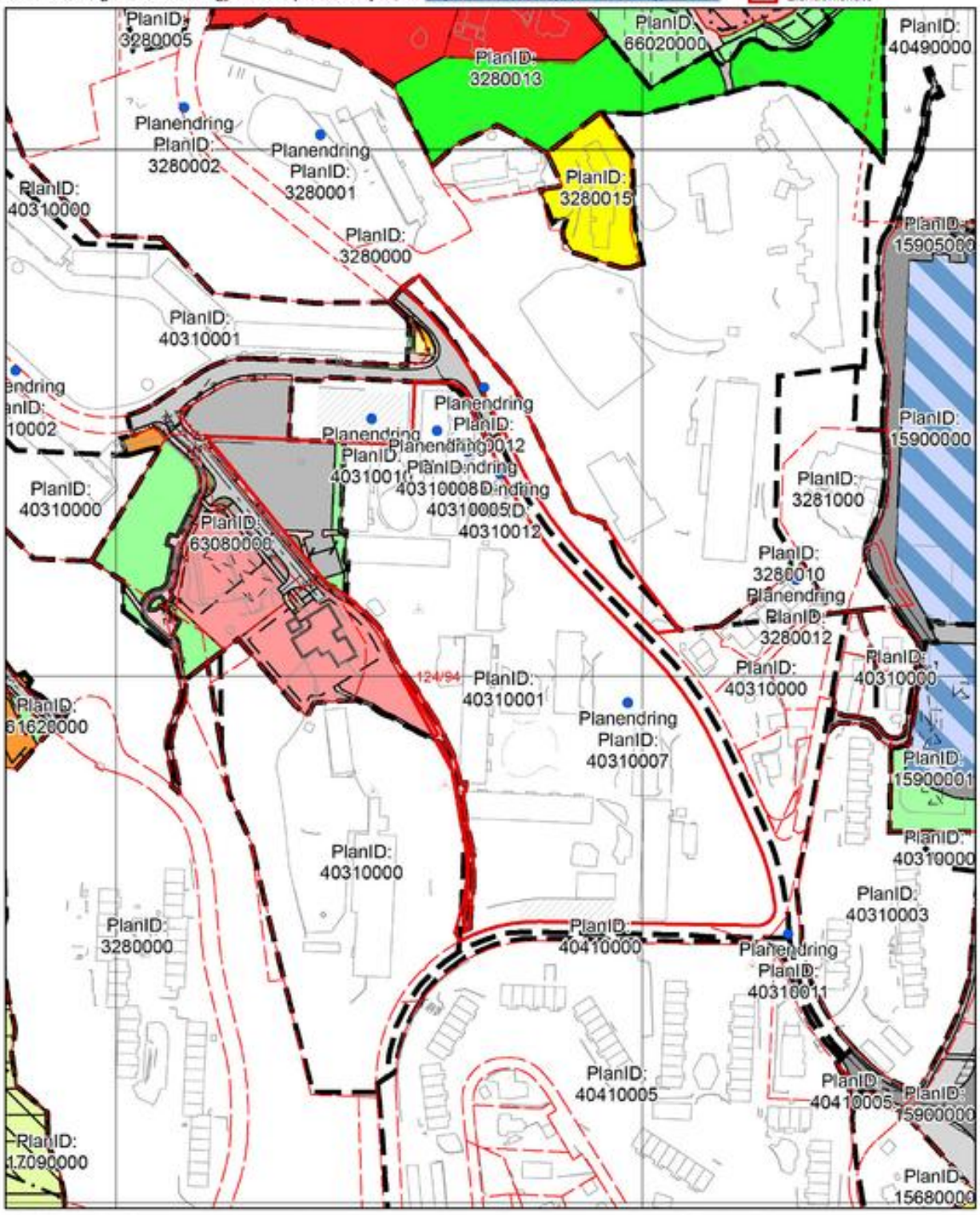
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/94
Dato: 08.05.2026 Adresse: Vadmyrveien 4

N

PlanID(er): 40310000, 40310001, 63080000

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



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

510 - Høyspenningsanlegg

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Infrastruktursone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

FRIOMRÅDER

Park

Naturvernområde (på land)

Klimavernsone

Forretning / Kontor

Arealformål PBL §12-5

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

1161 - Barnehage

1169 - Annen off. eller priv. tjenesteyting

1510 - Energianlegg

1520 - Fjernvarmeanlegg

1550 - Renovasjonsanlegg

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

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2014 - Gatetun

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3031 - Turvei

3040 - Friområde

3050 - Park

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

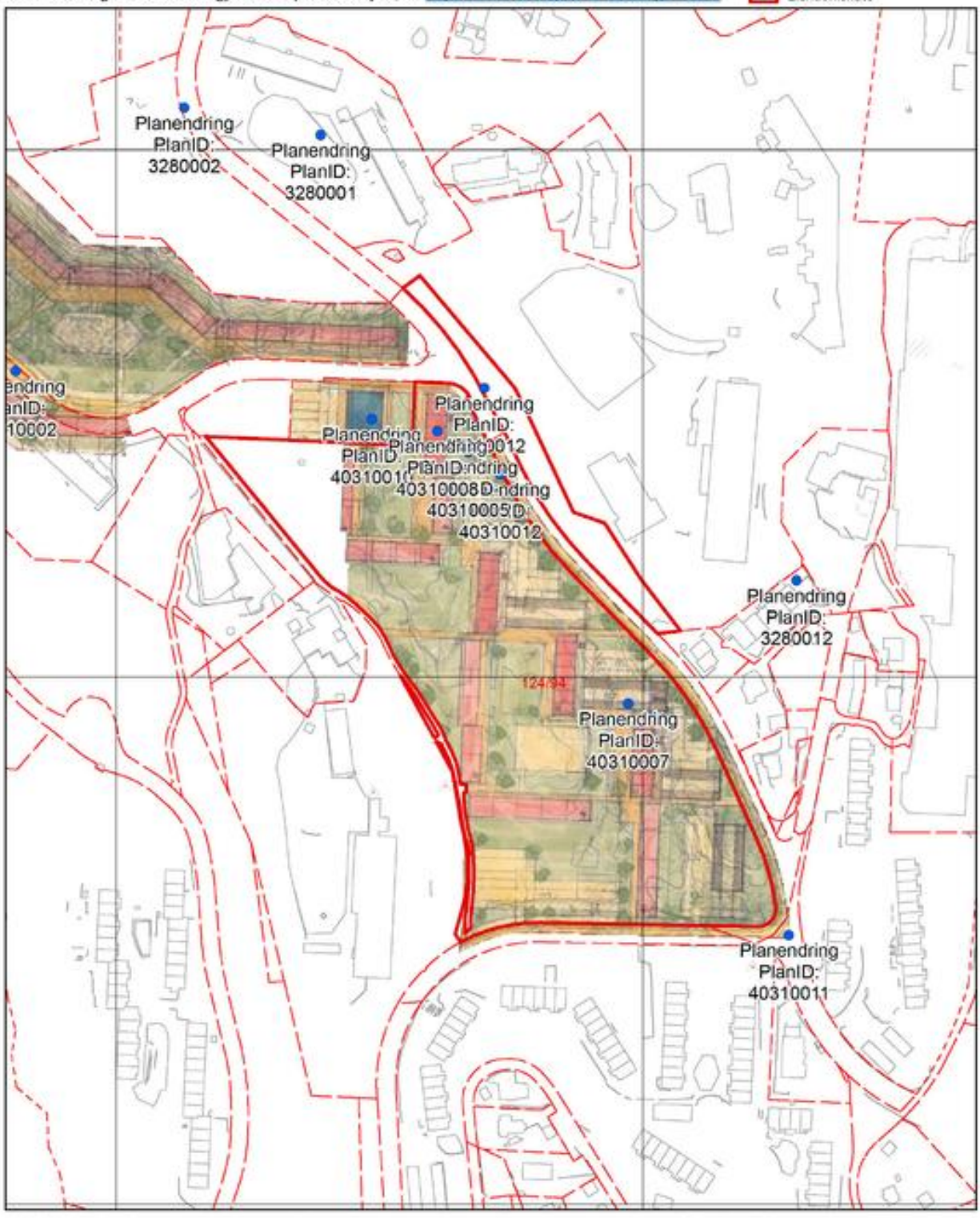
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/94
Dato: 08.05.2026 Adresse: Vadmyrveien 4

N

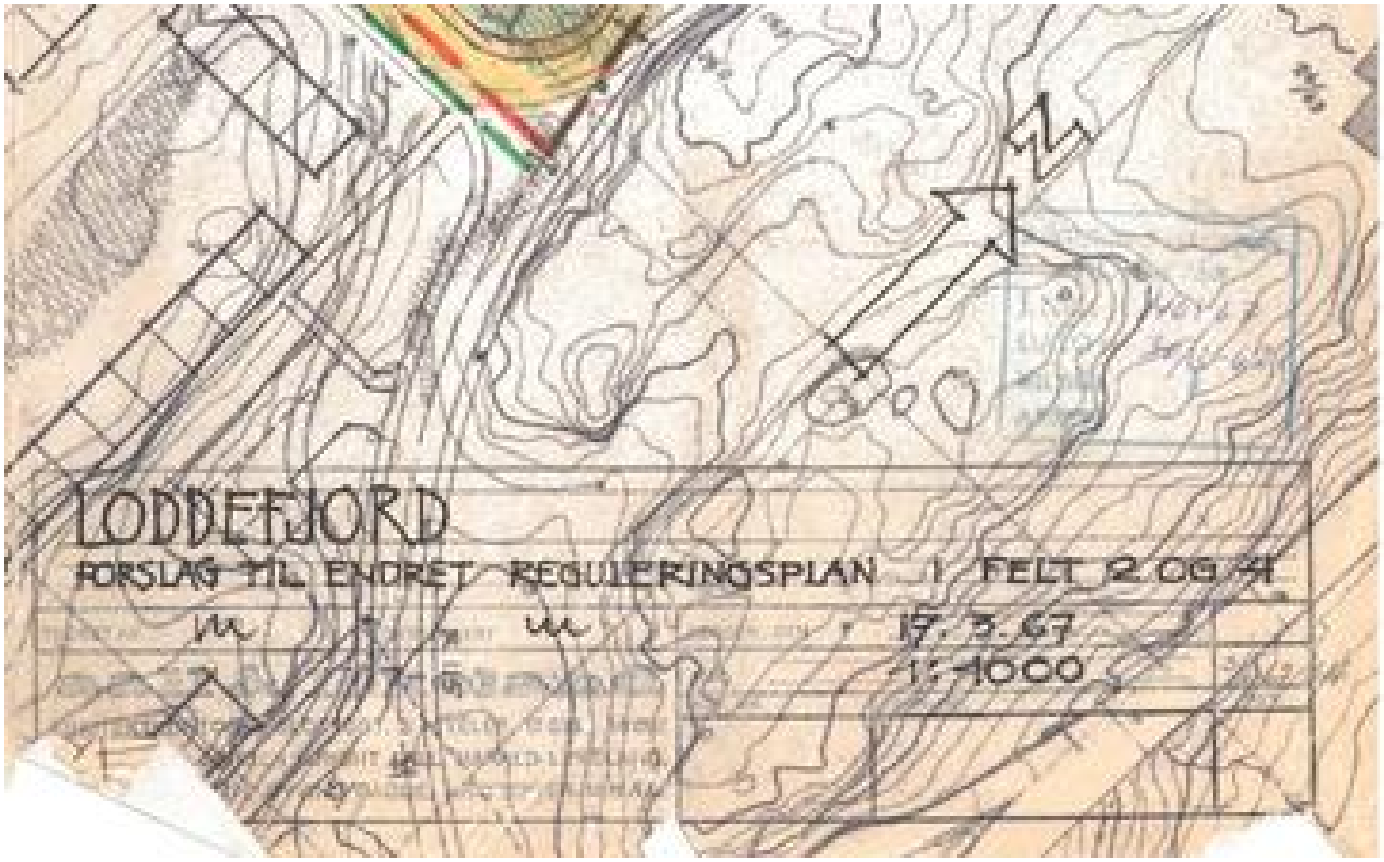
PlanID(er): 40310000, 40310001, 63080000

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

Eiendomsflate



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


LODDEFJORD
FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN I FELT 2.09 A
17.3.67
1:1000

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

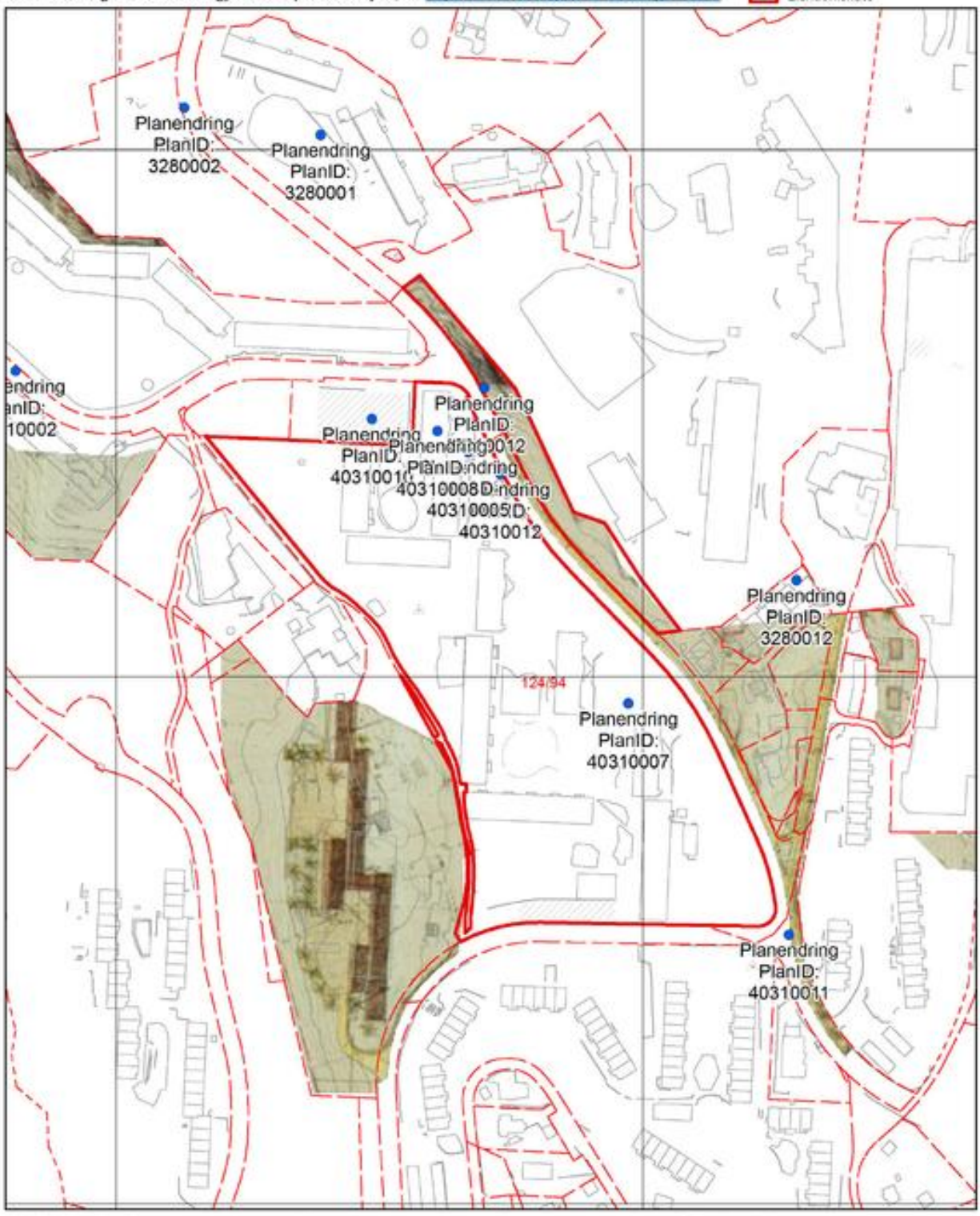
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/94
Dato: 08.05.2026 Adresse: Vadmyrveien 4

N

PlanID(er): 40310000, 40310001, 63080000

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

Eiendomsflate



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



Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

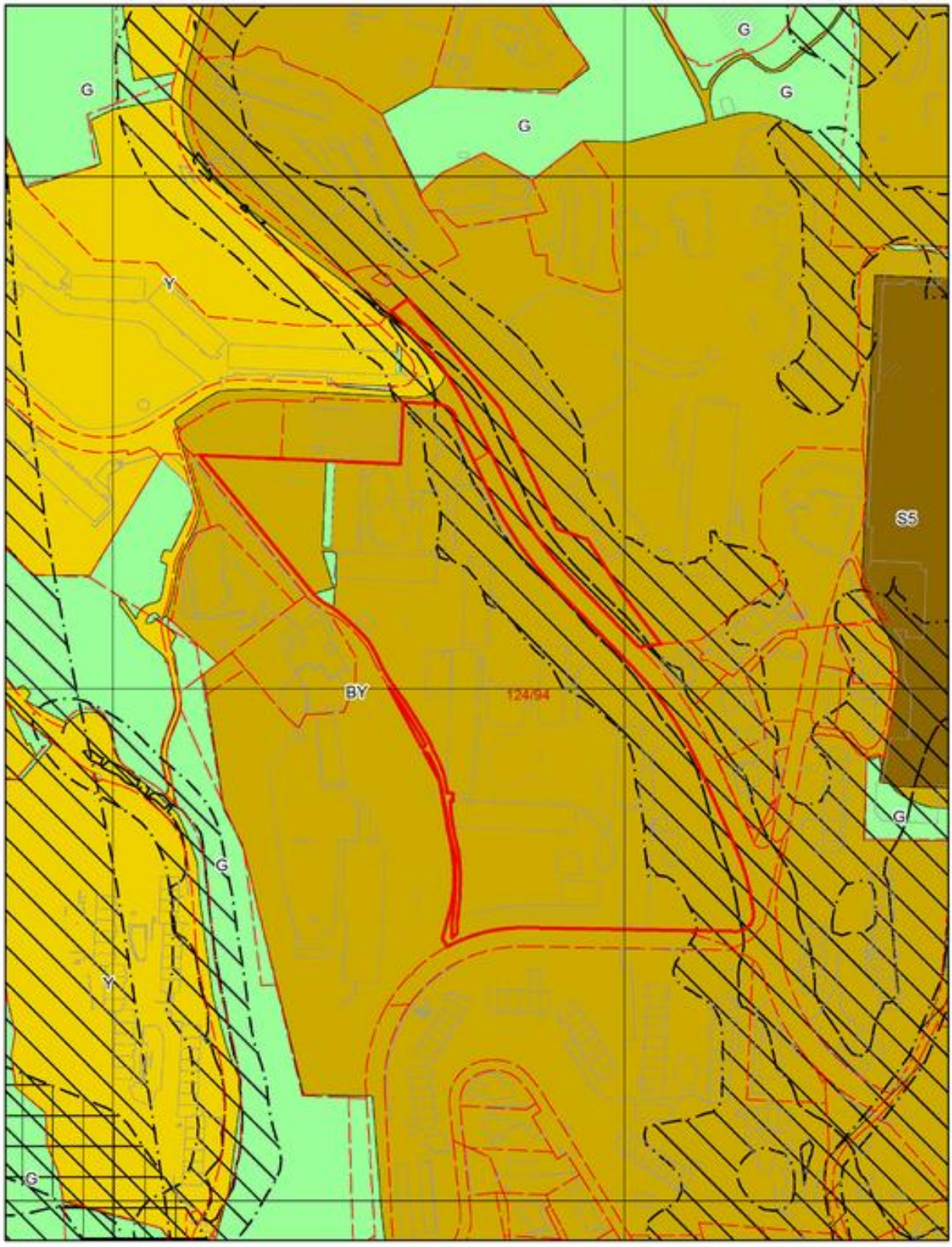
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 08.05.2026

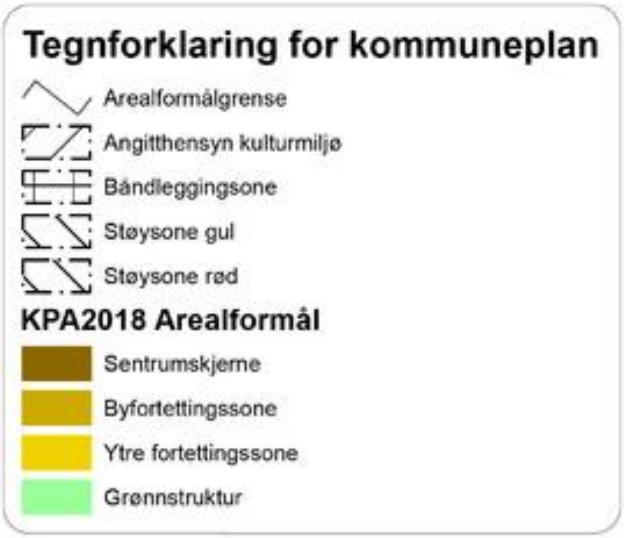
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 124/94
Adresse: Vadmyrveien 4

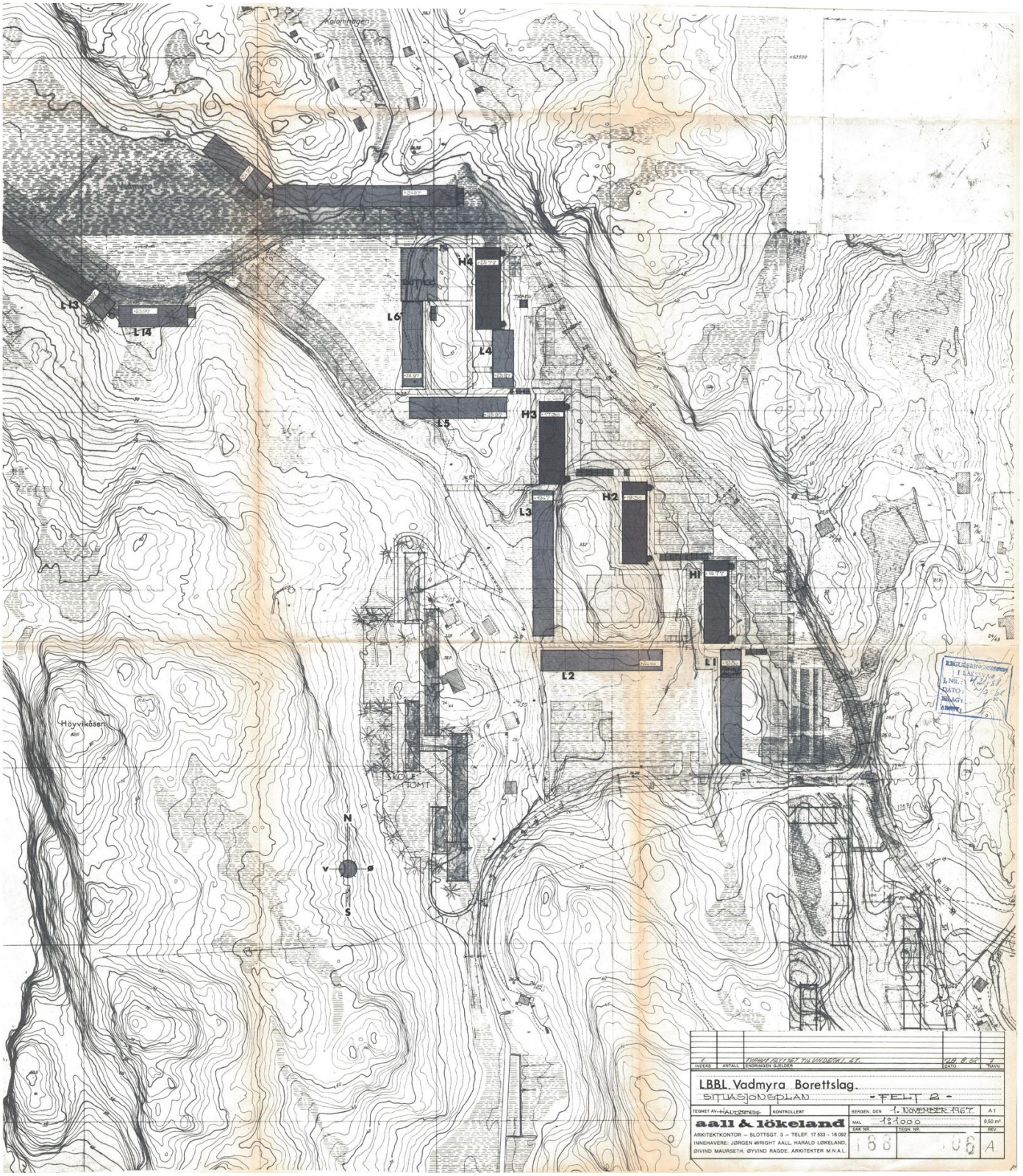
N

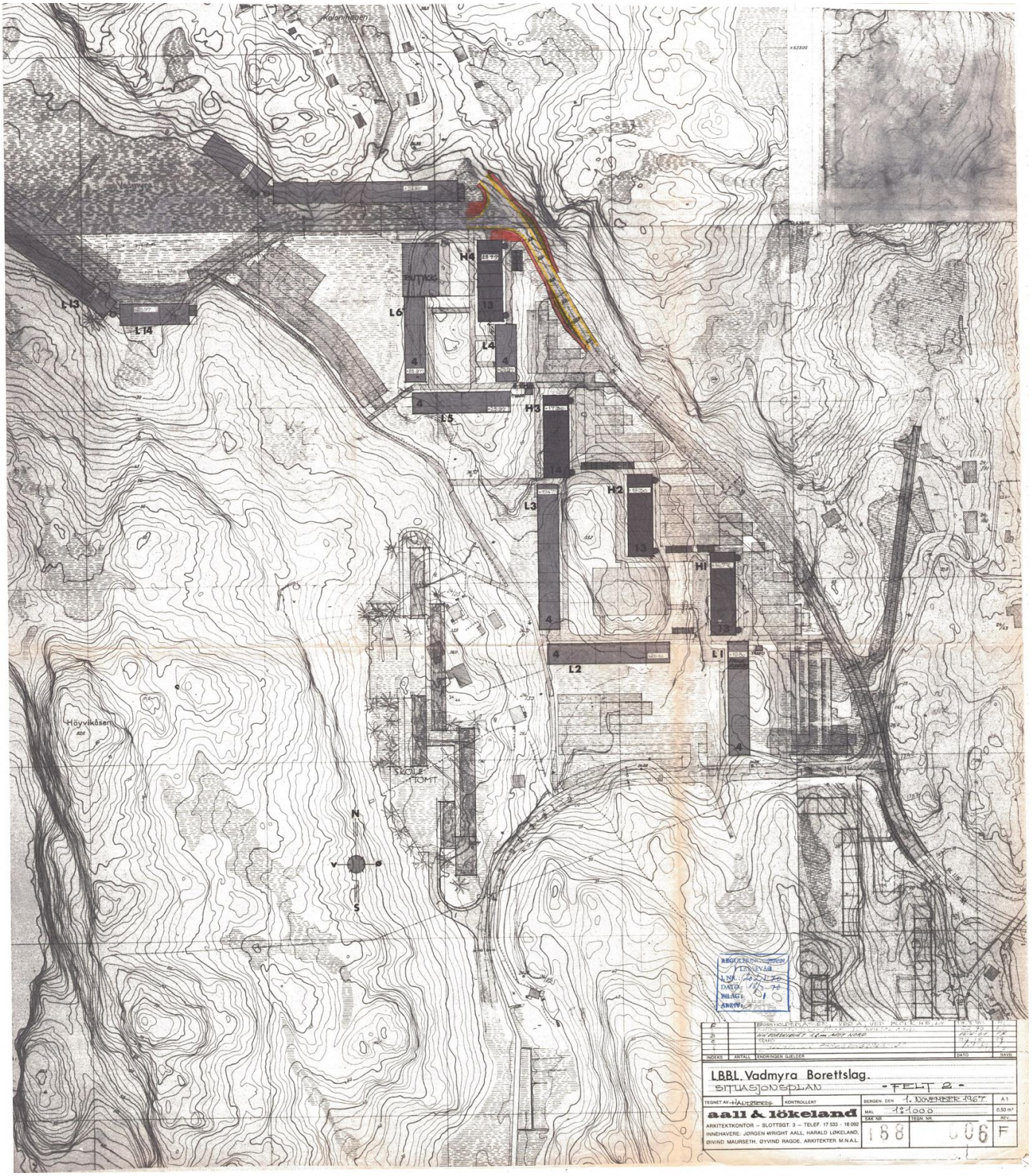
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

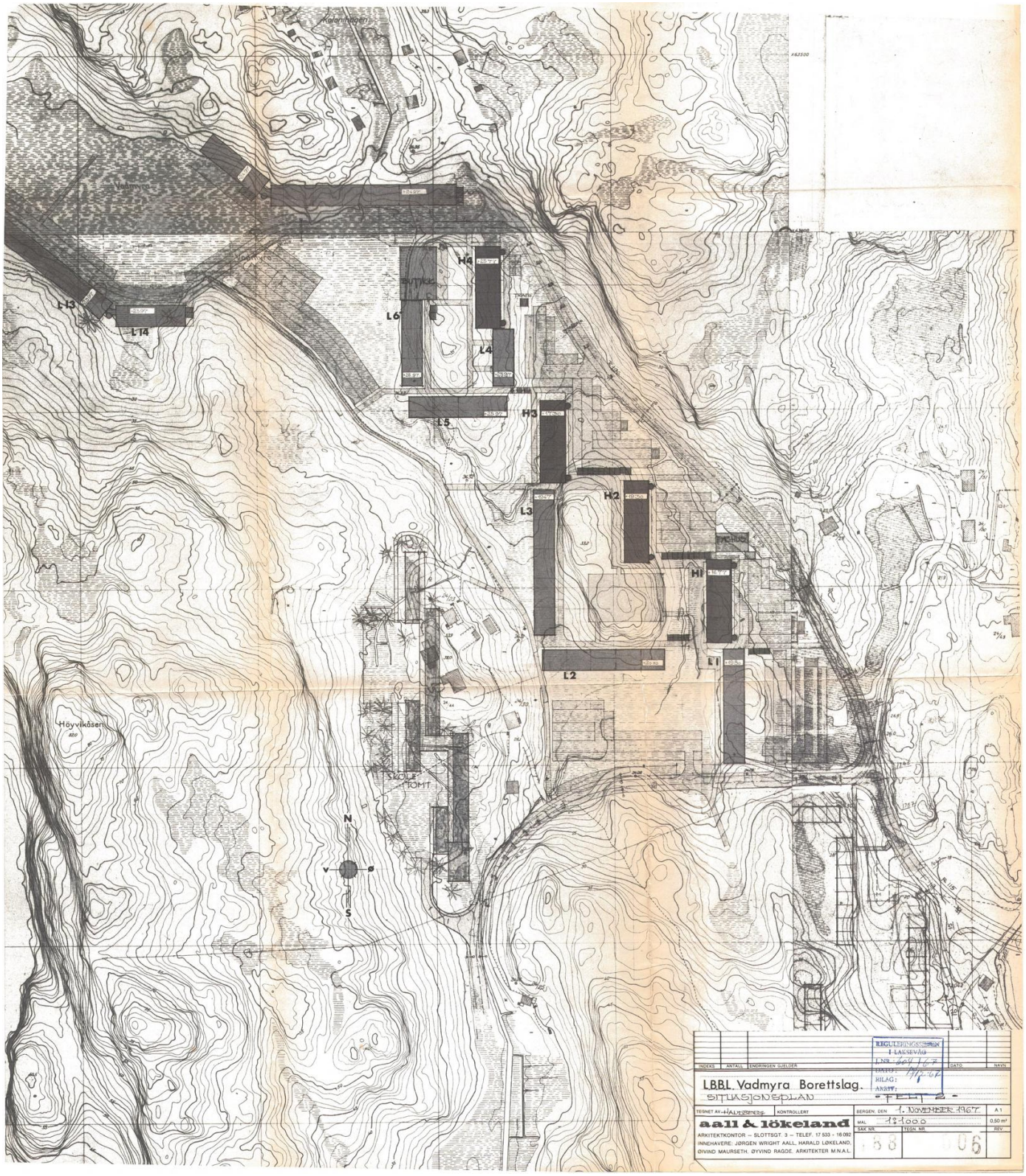
Eiendomsflate




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn kulturmiljø
Båndleggingsone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Sentrumskjerne
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Grønnstruktur


Kalanmagen
H4
L6
L4
L5
H3
L3
H2
H1
L2
L1
L13
L14
Höyvikåsen
SKOLE-TOMT
N
V
S
LBBL. Vadmyra Borettslag.
SITUASJONSPLAN - FELT 2. -
aall & løkeland
ARKITEKTKONTOR – SLOTTSGT. 3 – TELEF. 17 533 - 16 092
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND, ØYVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M.N.A.L.
1 : 1000
1 NOVEMBER 1967
A 1
0,50 m/
A


Malarhagen
Vadmyra
Høyvikåsen
SKOLE
TOMT
H4
H3
H2
H1
L6
L5
L4
L3
L2
L1
L13
L14
N
V
Ø
S
LBBL. Vadmyra Borettslag.
SITUASJONSPLAN
- FELT 2 -
aall & løkeland
ARKITEKTKONTOR – SLOTTSGT. 3 – TELEF. 17 533 – 16 092
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND,
ØIVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M.N.A.L.
BERGEN, DEN 1. NOVEMBER 1967
MÅL 1:1000
188
06
F


Vadmyra
H4
L6
L4
L5
H3
L3
H2
H1
L2
L1
L13
L14
Høyvikåsen
SKOLE TOMT
N
V
Ø
S
REGULERINGSSJEF
I. LARSEVÅG
LNR.
DATO:
RILAG:
ARKIV:
INDEKS
ANTALL
ENDRINGEN GJELDER
DATO
NAVN
LBBL. Vadmyra Borettslag.
SITUASJONSPLAN
TEGNET AV HALMSETH
KONTROLLERT
BERGEN, DEN 1. NOVEMBER 1967
A1
aall & løkeland
MÅL 1:1000
0,50 m²
ARKITEKTKONTOR – SLOTTSGT. 3 – TELEF. 17 533 – 16 092
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND,
ØIVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M.N.A.L.
SAK NR.
TEGN. NR.
REV
68
06


Vadmyra
Høyvikåsen
SKOLE TOMT
N
V
Ø
S
H4
H3
H2
H1
L1
L2
L3
L4
L5
L6
L13
L14
LBBL. Vadmyra Borettslag.
SITUASJONSPLAN - FELT 2 -
aall & løkeland
ARKITEKTKONTOR – SLOTTSGT. 3 – TELEF. 17 533 - 16 092
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND, ØIVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M.N.A.L.
BERGEN, DEN 1. NOVEMBER 1967
MÅL 1:1000
SAK NR. 188
TEGN. NR. 006
REV.

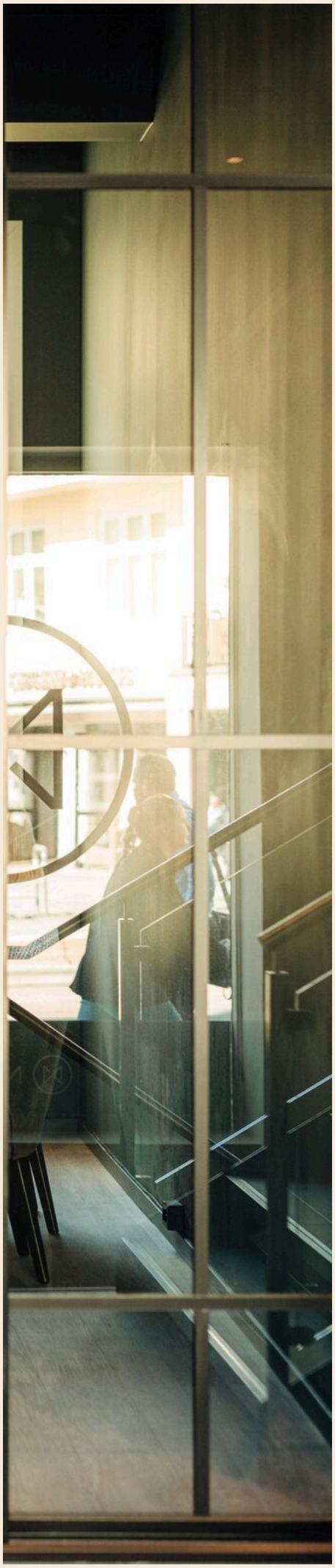
Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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: 19-0186/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: VADMYRVEIEN 4 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:

Ken Martin Wigand

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen
k.wigand@nordvikbolig.no
480 89 995