



# 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](http://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](mailto: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](mailto: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](https://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 (boret), 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

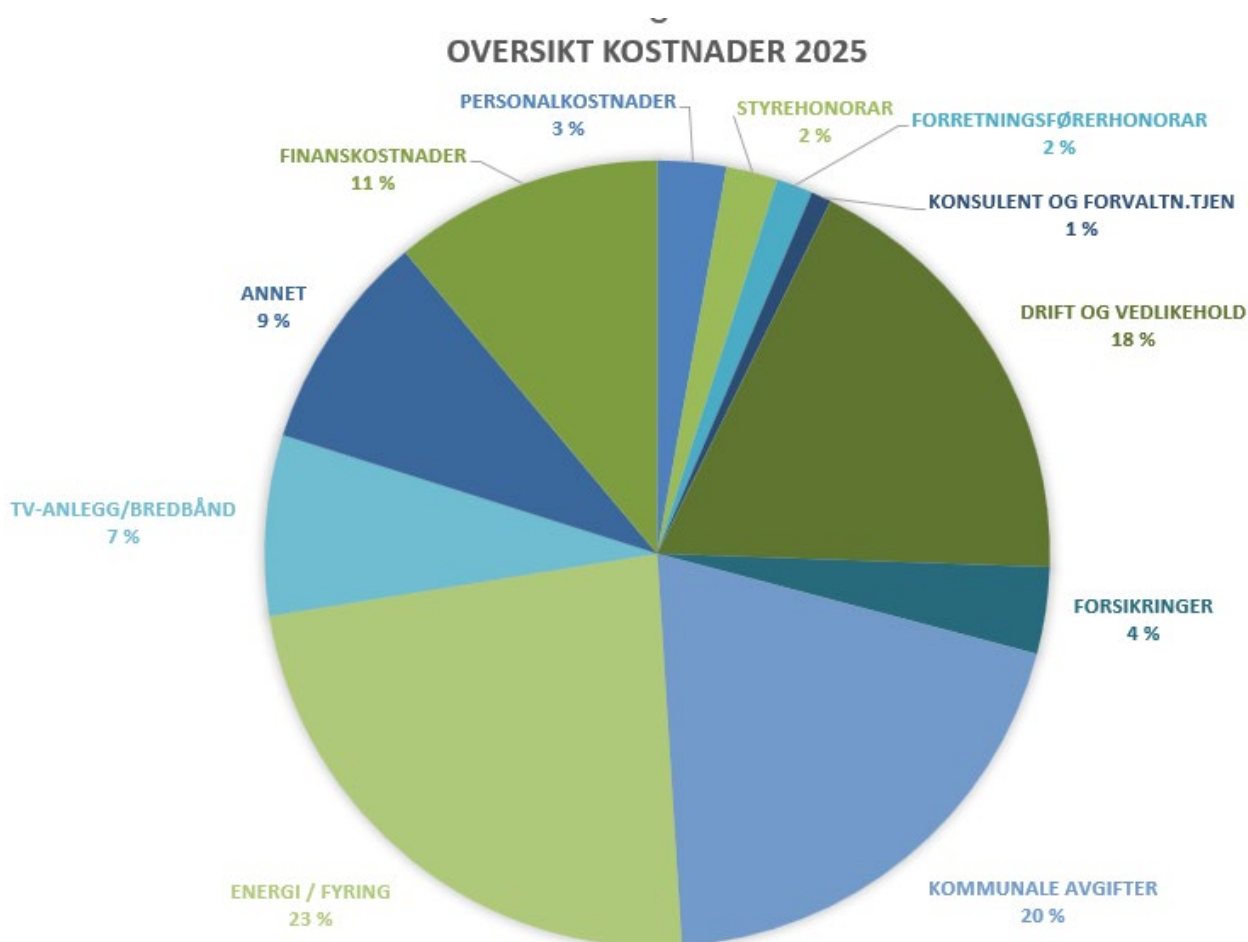
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### 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 takteking på 2 tak. Budsjettet er basert på estimerte tall. Det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

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](mailto: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](http://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 godkjenning 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](http://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 tidskriske meldinger som kommer per sms.

I 2021 fikk vi laget ny nettside, [www.vadmyrabrl.no](http://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 nevnt 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 hensetting av buss i kjellerne og fellesområder, samt ved bussnedkastene. 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 takteking 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 takteking 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 av 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 rørfornyning 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 renoveret 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-/dieslbiler 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](http://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.

### **Ei-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 Ei-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 lading for andelseierne. Løsningen fra 2016 som er beskrevet over, er godt innenfor det myndighetskravet som er pålagt oss.

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

### **Fjernvarme**

Borettslaget Vestre og Vadmyra Borettslag, har i et sameie eid og forvaltet en varmesentral med fjernvarmeledninger og diverse tilbehør. Sameiet har hatt et eget styre. I 2024 har sammensetningen av varmestyret vært slik:

Leder: Åmund Elvatun (Vadmyra Borettslag)

Nestleder: Torunn Hjelmtveit (Borettslaget Vestre)

Styremedlem: Jan Edvard Larsen (Borettslaget Vestre)

Styremedlem: Evelynn Kristensen (Vadmyra Borettslag)

Det ble i 2025 startet en dialog mellom borettslagene og Eviny om vi og BRL Vestre skal ta over 100% eierskap i energiselskapet.

Med strømstøtte ordningene som har eksistert de siste årene har det ikke vært forretningsmessig attraktivt for Eviny til å fortsette eierskap og drift av vårt varmeanlegg. Dialogen fortsetter i 2026 på hvordan vi kan løse dette.

Årsrapport fra Eviny Termo:

*I 2025 har energiprisene vært relativt stabile. Prisene er likevel på et høyere nivå enn historiske priser. I henhold til avtalen mellom borettslaget og Eviny, driftes anlegget med billigste tilgjengelige energikilde. Borettslaget får i dag strømstøtte også på den strømmen som går til varmeproduksjon. Eviny jobber sammen med varmestyret for å finne langsiktige løsninger for å kunne gi forutsigbare varmekostnader både i dagens anlegg, og ved eventuell ombygging.*

*Energiregnskapet for 2025 viser en varmeproduksjon i Vadmyra varmesentral på 8,9 GWh. Varmen har hovedsakelig blitt produsert i elektrodekjelen. I tillegg har det er gått med 102 025 liter olje, tilsvarende 11,5 % av varmeproduksjonen. Borettslaget Vestre Borettslag sin andel av varmeforbruket er 5,1 GWh, der av 58 742 liter olje (1 GWh = 1000 000 kWh). Det høye oljeforbruket skyldes at det i juli oppstod en feil i forbindelse med elektrodekjelen. Til tross for omfattende feilsøking tok det tid å finne og utbedret denne kjelen. Anlegget er nå tilbake i normal drift på elektrodekjel.*

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan kjøpes på kontoret. Dersom noen trenger nye navnelapper til post kasser kan dette fås på kontoret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

I løpet av 2024 har det vært registrert noen mindre avvik, hvor tiltak er igangsatt.

Vi sliter fortsatt med tilfeller av mobbing og trakassering. Både mot mennesker som er ansatt eller innleid i borettslaget, men også beboere seg imellom.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Dersom utstyret er defekt, meldes dette Vadmyra Borettslag til styret.

Røykvarsler må vedlikeholdes og skiftes på intervall av beboerne selv.

Brannslukningsapparatene ble skiftet i alle leiligheter i 2024, dette skal kontrolleres av fagfolk etter 5 år (altså i 2029) og skal byttes igjen i 2034.



## Til generalforsamlingen i Vadmyra Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende 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.



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](mailto:hordaland@rg.no)

Foretaksregisteret  
NO 935 874 130 MVA  
Bank 8580.14.20880

[www.hordrev.no](http://www.hordrev.no)

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.

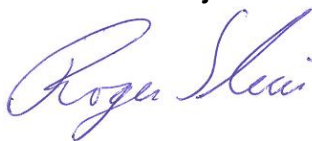
### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>10 461 747</b>	<b>11 010 121</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
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>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>6 020 179</b>	<b>-548 373</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>16 481 928</b>	<b>10 461 747</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		22 541 773	14 074 046
Kortsiktig gjeld		-6 059 846	-3 612 299
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>16 481 928</b>	<b>10 461 747</b>

**VADMYRA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950554479, KLIENTNR. 6121**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>48 104 814</b>	<b>45 551 122</b>	<b>47 108 000</b>	<b>48 944 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-32 801 787</b>	<b>-42 035 341</b>	<b>-32 495 016</b>	<b>-35 076 825</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>15 303 028</b>	<b>3 515 780</b>	<b>14 612 984</b>	<b>13 867 175</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
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
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 089 300</b>	<b>-4 394 748</b>	<b>-5 373 000</b>	<b>-5 328 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>11 213 727</b>	<b>-878 968</b>	<b>9 239 984</b>	<b>8 539 175</b>
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-878 968		
Reduksjon udekket tap:		11 213 727	0		

**VADMYRA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950554479, KLIENTNR. 6121**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
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
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>108 812 814</b>	<b>77 321 633</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>22 541 773</b>	<b>14 074 046</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>131 354 588</b>	<b>91 395 679</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 551 * 100		55 100	55 100
Udekket tap	19	-121 012 189	-132 225 917
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-120 957 089</b>	<b>-132 170 817</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
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
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>246 251 831</b>	<b>219 954 197</b>

**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
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>6 059 846</b>	<b>3 612 299</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

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 regnskapskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**NOTE 3****ANDRE INNETEKTER**

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

**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
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 044 041</b>

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 tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE 5****STYREHONORAR**

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

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-26 690
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-26 690</b>

**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
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-306 154</b>
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
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 735 178</b>

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
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-7 335 181</b>

**NOTE 9****GARASJER**

Leieinntekter	17 082
<b>KOSTNADER GARASJER</b>	
<b>SUM GARASJER</b>	<b>17 082</b>

**NOTE 10****ENERGI/FYRING**

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

**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
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 186 651</b>

**NOTE 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16 883
Renter av sparekonto i OBOS-banken	447 792
Renter bank	199 420
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>664 095</b>

**NOTE 13****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-3 868 732
Pantegjeldsrenter	-884 663
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 753 396</b>

**NOTE 14****BYGNINGER**

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

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
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>32 404 878</b>

**NOTE 16****LEILIGHETER**

Tjensteleilighet nr. 1 og 5 "Storstua"	139 475
	299 500
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>438 975</b>

Tjensteleilighet 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
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>43 803</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-120 952</b>

**NOTE 18****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer		960
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>960</b>

**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 feriepenge	-67 628
Annen påløpt kostnad	-31 857
Annen kortsiktig gjeld	-3 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-102 485</b>

**NOTE 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 047 925
Pantelån	237 071 875
<b>TOTALT</b>	<b>246 119 800</b>

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
<b>TOTALT</b>	<b>107 348 784</b>

### 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". "Boliflippere" 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 tidshorison, 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 ELVATUNAdresse: Vestre Signalvegen 7**B. Som styremedlemmer foreslås:**Navn: TRINE AASTVEDTAdresse: Vadmyrveien 6Navn: ARNOLD KLOKSETHAdresse: Vadmyrveien 20**C. Som varamedlemmer foreslås:**Navn: MICHELLE KRAFTAdresse: Vadmyrveien 36Navn: SUNNIVA NORDHEIMAdresse: Lyngfaret 3**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**Navn: TRINE AASTVEDTAdresse: Vadmyrveien 6Navn: ENDRE CARLSENAdresse: Vadmyrveien 2**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**Navn: MICHELLE KRAFTAdresse: Vadmyrveien 36**E. Som valgkomité foreslås:**Navn: VIVIAN THOMASSENAdresse: Lyngfaret 5Navn: THORE KVALHEIMAdresse: Vadmyrveien 4

**5. GODTGJØRELSER****Godtgjørelse for styreåret 2025/2026 - valgkomiteens innstilling****A)****Godtgjørelse til styreåret 2024/2025****Valgkomiteens innstilling 2025/2026**

Styreleder	kr. 95 167, -	kr. 120 000, -
Nestleder	kr. 65 885, -	kr. 75 000, -
Styremedlem	kr. 52 703, -	kr. 58 000, -
Varamedlem	kr. 30 014, -	kr. 35 000, -
Møtehonorar	kr. 1 100, -	kr. 1 200, -

**B)****Varmestyret****2024/2025****Varmestyret 2025/2026**

Åmund Elvatun	kr. 18 183, -	kr. 19.252, -
Evelynn Kristensen	kr. 18 183, -	kr. 19.252, -
Møtehonorar	kr. 1 000, -	INGEN ENDRING

**C)****Honorar til valgkomiteen 2024/2025****Honorar til valgkomiteen 2025/2026**

	kr. 9 644, -	kr. 10 000, -
Møtehonorar	kr. 1 100, -	kr. 1 200, -

Valgkomiteen foreslår for generalforsamling å øke honorarene.

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

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

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

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

6121 Vadmyra Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Eierens navn:****Eierens adresse:****Leilighetsnummer:**

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:**

å møte på årsmøtet 15.04.26

**Boligselskapets navn:** Vadmyra Borettslag*Eierens underskrift og dato:*.....  
**(Eierens underskrift)**.....  
**(Dato)**







**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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