

Bredalsmarken 5



Velkommen til

Bredalsmarken 5



Salgsoppgaven produsert 19. juni 2025

Bergen sentrum

Strøken og nyoppusset leilighet med solrik balkong og meget attraktiv beliggenhet! Mulighet for peis. Nærhet til "alt".

Prisantydning	2 990 000,-
Fellesgjeld	329 550,-
Omkostninger	9 560,-
Totalpris	3 329 110,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 748,-
BRA-i	36 kvm
Totalt BRA	43 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1950
Megler	Mads Wickmann
Telefon	993 19 551
E-post	mads.wickmann@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Bredalsmarken 5! Denne nydelige perlen på Dokken gir deg sjansen til å flytte rett inn og nyte et nyoppusset hjem samtidig som du kan leve det urbane liv. Her bor du med kort gangavstand til sentrum, vakre Nygårdsparken og flere studiesteder.

Høydepunkter:

- Kjøkken fra 2024
- Utvidet bad m/rørfornying fra 2023
- Nytt terrassegulv i 2025
- Lydisolerte vinduer
- Nytt laminatgulv i 2024
- Felles trimrom, sykkelbod, vaskerom, vaktmester osv.

Området:

- 200m til buss m/hyppige avganger
- 13 min gange til sentrum
- Gangavstand til Bunnpris, Kiwi og Joker
- Rema åpner ila. sommer like ved
- Nært BI, Studentsenterer og UiB
- Flotte parkområder

Innhold:

- Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, garderobe og garderobe/kott
- Disponerer 3 eksterne boder

Arealer og innhold

BRA-i:	36 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	43 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, garderobe og garderobe/kott
BRA-e: 2 kvm. Ekstern loftsbod: 1,7m²
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong på 6,7 m²

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod 1: 2,2 m²
Ekstern bod 2: 3,2 m²
Total BRA: 5 kvm.

IMOTIV.NO

Bredalsmarken 5



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.


HEIN STUDIO
R. HEIN


MAERSK
MAERSK
OOCL






HEIN STUDIO


HEIN STUDIO
R. HEIN
COPENHAGEN - 2017
Urban Mansions & Apartments




Urban Mansions
& Apartments
NOIR


LA BOTANIQUE

























Informasjon

Bredalsmarken 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0404/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Bredalsmarken 5, 5006 BERGEN
Gnr 164, bnr 258 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 27 i Welhavensg 1-13 Borettslag, org.nr. 953009250

Selgere
Veronika Skiftesvik Natås
Henrik Natås

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)
329 550,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 319 550,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 210,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 560,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 860,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 329 110,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 338 410,- (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
1950

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 43 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, garderobe og garderobe/kott
BRA-e: 2 kvm. Ekstern loftsbod: 1,7m²
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong på 6,7 m²

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod 1: 2,2 m²
Ekstern bod 2: 3,2 m²
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Solforhold

Selger opplyser om at:
- Tomten har svært gode solforhold. Ved midtsommer kan man både se soloppgangen og solnedgangen fra terasse/felles uteområde (kan altså se selve solen stå opp og ned fra bak løvstakken, og ned i fjorden).
- Solen treffer direkte på balkongen mesteparten av dagen ved midtsommer, med unntak av når den er på sitt høyeste (terassen over skygger noe).

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 3. etasje og inneholder:
- Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, garderobe og garderobe/kott.
- I tillegg disponerer leiligheten 3 eksterne boder.

Parkering

- Borettslaget har 10 parkeringsplasser som fordeles etter venteliste som er sortert på ansiennitet.
- Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende moderniseringer:

2025:
- Nytt terassegulv er bygget. Gulvet er royalimpregnert, og er opphøyd fra fundament (råtebeskyttet).

2024:
- Nytt kjøkken fra ikea er installert.
- Nytt laminatgulv i hele leiligheten, med unntak av badet.
- System for lysstyring er fornyet i 2024/25 til Plejd. Dette åpner mulighet for tidsstyring/fjernstyring av lys i leiligheten, med unntak av bad og soverom.
- Alle veggoverflater i leiligheten er malt.

2023:
- Oppgradert bad og røranlegg i regi av borettslaget. Da badet måtte rives i sammenheng med rørfornying, betalte selger ekstra for å få bygget det ut. Badet er vesentlig større enn hva det var, og er å regne som totalfornyet.

Ellers opplyser selger om følgende moderniseringer uten årstall:

- Totalendret planløsning. Kjøkken, bad og soverom er flyttet til fordel for en mer en effektiv planløsning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Badet i leiligheten er blitt totalrenovert og utbygget. Veggene som skiller mot resten av leiligheten, er også nybyggede/totalrenovert.
- Arbeidet er utført av Chr. M. Vestrheim AS i 2023.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Badet i leiligheten er blitt totalrenovert og utbygget.
- Arbeidet er utført av Chr. M. Vestrheim AS i 2023.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Badet i leiligheten er blitt totalrenovert og utbygget.
- Arbeidet er utført av Chr. M. Vestrheim AS i 2023.

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?
- Alle rør (avløp og tilførsel) i borettslaget er totalrenovert i 2023. Badene i borettslaget ble renovert i sammenheng med dette.
- Arbeidet er utført av Chr. M. Vestrheim AS.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Så langt dette handler om drenering i fellesområder/uteområde, har jeg ikke kjentskap at det er gjort noe arbeid.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Det er utført omfattende arbeid i det elektriske anlegget i leiligheten. Sikringsskap er fornyet, og det er lagt nye kurser til bad, kjøkken og soverom.
- Arbeidet er utført av både Chr. M. Vestrheim AS (ifb. renovering av bad/rør), og Elektro & Consulting AS (kjøkken/soverom)
- Det foreligger samsvarserklæring.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja, i mai/juni 2025.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Alle rør (avløp og tilførsel) i borettslaget er totalrenovert i 2023. Badene i borettslaget ble renovert i sammenheng med dette.
- Arbeidet er utført av Chr. M. Vestrheim AS.

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.?
- Ja, innvendig planløsning er endret i leiligheten, men ikke endringer som kan defineres som søknadspliktige.

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?
- Tilstandsrapport ifb. salg av leiligheten, 2025.

For øvrig se vedlagt selgers egenerklæring.

Bygningssakkyndig
Frøyen Takst AS

Byggemåte
- Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført i mur/betong med utvendig pusset og malt fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler har fått tildelt tilstandsgrad 2:
- Balkong, terrasse, platting, grunnet rekkverket blir målt til 88 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100cm.

For øvrig se vedlagt tilstandsrapport utført av Frøyen Takst AS, datert 16.06.2025.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Stekeovn
- 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
E - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. kr. 10 000,- / ca. 5 000 kWh i året. Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 748,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer gangvask, grunnpakke tv/internett, dugnad, a-konto varmtvann, kommunale avgifter/eiendomsskatt, renter og avdrag lån, felles driftskostnader og vedlikehold i fellesareal.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 707 878,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 831 512,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene, levert av Telenor.

Borettslaget

Om borettslaget

Laget har egen hjemmeside: www.bredalsmarken.no.

Ellers opplyser selger om at borettslaget flere rom som kan disponeres av alle andelseiere, deriblant:

- Trenings-studio (med bla. tredemølle, romaskin, nedtrekksapparat, benkpress-benk, squat-rack, pull-up stang og et bredt utvalg vektskiver og frivekter)
- Selskaps-lokale (fullt innredet med kjøkken, spisebord og sofa. Dette må «bookes» på forhånd)
- Hobbyrom (areal hvor man kan lage/fikse ting, uten å være redd for å lage slitasje på leiligheten sin)
- Vaskerom (utstyrt med tre stk industri-vaskemaskiner + tre stk industri-tørketromler. Koster per i dag 15kr per vask/tørk)
- Hylle for bytting av bøker (gi en, ta en. Denne er alltids full av interessante bøker)
- Felles lokale for midlertidig oppbevaring av utstyr/invetar (oppbevaring må dog avtales med vaktmester/styret på forhånd).
- Felles sykkelbod
- Toalett (i kjeller)

Forretningsfører

BOB BBL

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten vil bli utlyst parallelt med salget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 329 550,-pr. 05.06.2025

Borettslaget har en total fellesgjeld pr. 05.06.2025 på kr. 36 550 661,- med følgende vilkår:

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 1636 66 36343
Lånebeskrivelse: DnB Bank ASA
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 329 550,42
Total saldo lån: 36 550 661,30
Innfrielsesdato: 30.06.2049
Fellesgjeld for andelen pr. 05.06.2025: 329 550,42

Laget er ikke med i sikringsfond.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde i 2024 et negativt årsresultat på kr. 6 293 712, grunnet høyere driftskostnader og finanskostnader enn budsjettert.

Vedtekter og husordensregler

Se vedlagte vedtekter for borettslaget. Husordensreglene finner du på denne lenken: : https://www.bredalsmarken.no/ordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne plikter å følge borettslagets gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

- Det er tillatt med dyrehold såfremt dette ikke er til sjenanse for andre beboere.
- Dyr skal ikke slippes ut i fellesområdene eller trappeoppgangene, med mindre de holdes i bånd. Dyr kan ikke luftes på verandaer/altaner dersom de kan komme over på andre beboeres verandaer/altaner.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0003257153

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 223 kvm (Festetomt)
Felles tomt for borettslaget. Tomten er bebygd.

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

Adkomst

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

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til et attraktivt nabolag nær sentrumskjernen! Bredalsmarken ligger på Dokken, mellom Møhlenpris og sentrum. Fra utgangsdøren er det ca. 13 minutter å gå til sentrumskjernen, hvor man finner alt av restauranter, shopping, uteliv, fasiliteter og servicetilbud.

I tillegg til den sentrale beliggenheten finnes det flotte grøntområder like ved. Innenfor få minutter ligger både Nygårdsparken og Botanisk hage. På en varm sommerdag tar det ca. 12 minutter å rusle bort til den lokale sandstranden ved BI Marineholmen.

For de spreke finnes det et eldorado av muligheter. «Fjellgeiten» kan løpe i begge retninger, Løvstakken mot sør eller Fløyen mot nord. En populær løperunde i nabolaget er rundt Store Lungegårdsvannet, over til bryggen i Damsgårdssundet for så å løpe over Småpudden hjem igjen. Det er lett å være aktiv når mulighetene ligger til rette.

Det er få minutters gange til Studentsenteret hvor man blant annet finner treningssenter og svømmehall. Innenfor kort gangavstand har man de fleste store utdanningsinstitusjonene i Bergen som UiBs fakulteter og BI på Marineholmen. Bybanen frakter deg enkelt til HVL. For de som går på NHH kan man ta bussen direkte fra busstoppet rett ved leiligheten.

Nærmeste bussholdeplass ligger bare ca. 200 m fra leiligheten og har rikelig med avganger i de aller fleste retninger.

En kort prat med selger:

Hva var det viktigste for deg ved kjøpet av boligen?
- Beliggenhet, utsikt og borettslagets kvaliteter og fasiliteter.

Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Nærheten til butikker (sentrum), parkeringsmulighetene og treningsrom/sykkelboder.

Fortell om dine favoritturer i nabolaget?
- Anbefaler spasertur til Nobel Bopel/Møhlenpris. Løpeturer rundt både Solheimsviken og Store Lungegårdsvann er også blitt stortradisjon! Løvstakken ligger heller ikke langt unna.

Hva er nærmeste kollektivtilbud og hvilke ruter finnes der?
- Busstoppet på Møhlenpris ligger ikke mer enn et minutt unna inngangsdøren. Der går det busslinjer i alle retninger.

Hvordan er nabolaget ditt?
- Miljøet i nabolaget er svært bra – man blir alltid møtt med et smilende «hei» i trappeoppgangen. Naboene ønsker alltid å være til hjelp, og slår gjerne av en prat. Generelt føler jeg det er lite støy/festing i borettslaget.

Det er også nevneverdig at det i løpet av sommeren 2025 vil åpne en Rema 1000 rett på nedsiden av borettslaget.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, 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:
- Vindusendring for Welhavensgt. 1-13, datert 03.06.1977.
- Nye balkonger for Welhavens gt. 7, datert 02.09.1998.
- Anlegging ventilasjonsanlegg for Bredalsmarken 1, datert 28.10.2016.

Det foreligger innflyttningstillatelse for Welhavensgt. 1-13, datert 25. 01.1957.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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.
Vei: Eiendommen har adkomst via fylkesvei som grenser til europavei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for Bergenhus. Vestre Innfartsåre, Møhlenpriskrysset ikrafttrådt 18.06.2002 regulert til boliger.

Reguleringsplaner under arbeid:
PlanID: 71350000
Plannavn: Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 3 fml., Dokken, nybygg havforskningsinstituttet og fiskeridirektoratet
Saksnr: 202311228
Forslag til planprogram er utarbeidet av Asplan Viak på vegne av Statsbygg, og er knyttet til arbeidet med detaljreguleringsplan med konsekvensutredning for nybygg for Havforskningsinstituttet (HI) og Fiskeridirektoratet (Fdir) (heretter HI/Fdir). Mulig bruk av Havnelageret som ny lokalitet for akvariet/Verdenshavsenter O skal også utredes. Planområdet ligger i forkant av leiligheten, og vi har derfor utsikt på planområdet. Det vil kunne føre til byggestøy og byggearbeid i arbeidsperioden.

PlanID: 71460000
Plannavn: Bergenhus/Laksevå. Gnr 164 Bnr 421 Mfl., Dokken sør
Saksnr: 202311228
Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for helhetlig og framtidsrettet byutvikling sentralt i Bergen og sikre gjennomførbarhet av dette. Det skal planlegges for urban, bærekraftig transformasjon av dagens havneområde til et levende byområde for alle med boliger, gode byrom, næring, sosial infrastruktur, effektiv mobilitet og energi- og miljøløsninger som gir bærekraft og nullutslipp. Planområdet ligger i forkant av leiligheten, og vi har derfor utsikt på planområdet. Det vil også kunne føre til byggestøy og byggearbeid i arbeidsperioden.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er sentrumsformål - byfortettingssone.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Kulturmiljø: Historisk sentrum, 100%.
- Faresone: Luftkvalitet - rød sone, 100%.
- Rød støy: Vei støy - rød sone, 100%.

Iht. kommunedelplanen er eiendommen regulert til boligområder.

Kommunedelplaner under arbeid:
PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Saksnr: 202417461
Byrådet sine mål for virkningen av rulleringen er:
- Flere boliger
- Mer næringsutvikling
- Raskere saksbehandling
- Fortetting med lavere konfliktnivå
Det må derfor forventes bygging i området fremover.

PlanID: 64090000
Plannavn: Kommunedelplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest
Saksnr: 202220469

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 70100000
Plannavn: Bergenhus. Gnr 164 bnr 364 mfl., HF-fakultetet
Saksnr: 202220612
Hensikten med planforslaget er å etablere et nytt bygg for samlokalisering av det humanistiske fakultet ved Universitetet i Bergen. Det er også regulert endringer i eksisterende bygningsmasse ved Sydneshaugen skole og HF-bygget, herunder endring av romprogram og ombygging. Planområdet ligger i bakkant av boligen foran vår eiendom. Det vil kunne føre til byggestøy og byggearbeid i arbeidsperioden.

For ordens skyld opplyses det også om at området er i stor endring og det er planlagt stor ombygging av dokken i årene fremover. Det må derfor forventes bygging i området fremover.

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler a 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-byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/164/258:
06.02.1950 - Dokumentnr: 1209 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,444
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

06.02.1950 - Dokumentnr: 1209 - Bestemmelse om bebyggelse
Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt.

06.02.1950 - Dokumentnr: 1209 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,444
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

22.11.1958 - Dokumentnr: 10204 - Best. om vann/kloakkledn.
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av
fellesledninger m.v.

26.09.1949 - Dokumentnr: 8282 - Opprettelse av matrikkelenheten
UTSKILT FRA NORDRE MØHLENPRISVEI 8 - UTPARSELLERT

01.01.2020 - Dokumentnr: 1636209 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:164 Bnr:258

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

Det opplyses om at det er avvik mellom dagens planløsning og opprinnelige byggetegninger. Soverommet er laget til der det var opprinnelig kjøkken.

Laget har arbeidet med et rehabiliteringsprosjekt som ble vedtatt på generalforsamlingen 31. mai 2022. Prosjektet omfattet utskifting av vann- og avløpsrør samt rehabilitering av alle bad. I tillegg ble alle varmtvannsberedere fjernet fra leilighetene, og det ble etablert felles oppvarming av varmtvann fra kjeller. Styreleder opplyser at prosjektet nærmer seg ferdigstillelse, men at det fortsatt gjenstår å løse noen problemer med trykket i det felles varmtvannet i enkelte oppganger. Prosjektet er finansiert gjennom låneopptak, og kostnadene er allerede fordelt på andelene. Per nå er det derfor ikke planlagt noen større økning i fellesgjeld.

Fra januar 2024 startet laget opp med avregning varmtvann. Andelene innbetaler et akonto beløp månedlig for dette og så vil forbruk varmtvann avregnes hvert år pr 31.12. De andelene som har brukt mer enn innbetalt i a-konto vil motta tilleggs faktura for det som overstiger innbetalt beløp, mens de som har brukt mindre vil få overskytende beløp tilbakebetalt. Ved eierskifter holder megler tilbake kr 3.000 i oppgjøret til uoppgjorte brenselskostnader.

Styreleder opplyser om at det muligens er planlagt en økning i felleskostnadene på 5% i 2026.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Nordvik grunnpakke inkl. BA, Finn.no, Hjem.no, Facebook, Instagram, Økt synlighet, Salgsoppgaver kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per annonserte visning (privatvisning er gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 14 456,-

Samlet skal selger betale kr. 114 986,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

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 19. juni 2025

Ansvarlig megler

Mads Wickmann, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99319551

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Vedlegg

Bredalsmarken 5

Bredalsmarken 5

Nabolaget Dokken - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 287 elever, 19 klasser	9 min 0.6 km
St Paul skole (1-10 kl.) 338 elever, 26 klasser	11 min 0.7 km
Nordnes skole (1-7 kl.) 241 elever, 24 klasser	21 min 1.5 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ... 270 elever, 18 klasser	24 min 1.6 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 611 elever, 38 klasser	6 min 3.3 km
Bergen Private Gymnas	18 min
Metis privatistskole 410 elever	19 min 1.3 km

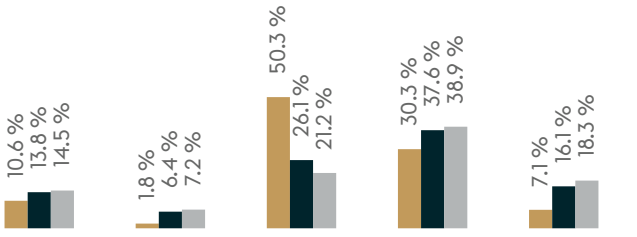
Offentlig transport

Møhlenpris Totalt 35 ulike linjer	4 min 0.3 km
Byparken Linje 1, 2	16 min 1.1 km
Bergen Linje F4, L4, R40	21 min 1.4 km
Bergen Flesland	17 min

Barnehager

Sammen Jekteviken barnehage (0... 95 barn	8 min 0.5 km
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	9 min 0.6 km
Møhlenpris Oppveksttun barneha... 68 barn	9 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dokken	608	415
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Kvalitet på skolene
Bra 55/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Buss

Sport

Studentsenterets idrettshall	7 min
Møhlenpris idrettsplass	10 min
Sammen Vektertorget	11 min
MOVA Nøstet	11 min

«Jeg liker dette nabolaget fordi det er kort vei til jobben min, trening og andre fritidstilbud i sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 77/100



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 2024

Bredalsmarken 5
5006 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1950
BRA: 43 m^2
BRA-i: 36 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	1	0	0

Supertakst
GNR: 164 BNR: 258 ANR: 27

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Bredalsmarken 5
5006 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32702

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 88 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100cm (TG 2)

Anbefalte tiltak

Rekkverkshøyde må økes til gjeldende krav for bedre personsikkerhet.

Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Ikke funnet slukkeapparat eller varslere i leiligheten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.6.2025

Rapportdato
16.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Henrik Natås**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Veronika Skiftesvik Natås**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Telefon: **40099909**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Epost: **thomas@froyentakst.no**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bredalsmarken 5, 5006 Bergen**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **164** Bruksnr: **258** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **27** Leilighetsnr:

Byggeår: **1950** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i mur/betong med utvendig pusset og malt fasade. Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

VENTILASJON
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Ellers naturlig ventilasjon med ventil i vegg på soverom.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Oppgradert bad og røranlegg i regi av borettslaget.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	36	36	0	0	7
Loft	2	0	2	0	0
U. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	**43**	**36**	**7**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	36	34	2	- Entré: 3,4 m² - Bad: 4,0 m² - Stue/kjøkken: 20,7 m² - Soverom: 4,7 m² Takhøyde stue: 2,52m 1,2 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Garderrobe: 1,0 m² - Karderrobe/kott: 0,6 m²
Loft	2	0	2		- Ekstern loftsbod: 1,7 m²
U. etasje	5	0	5		- Ekstern bod 1: 2,2 m² - Ekstern bod 2: 3,2 m²
Totalt m²	**43**	**34**	**9**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på 6,7 m² med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Rekkverket blir målt til 88 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100cm (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverkshøyde må økes til gjeldende krav for bedre personsikkerhet.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Entrédør med Brann-/lydklasse B30/35db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer/balkongdør er datert 2002.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

Ikke funnet slukkeapparat eller varslere i leiligheten.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Oppgradert i 2023 (Kilde: Eier)

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
2023 (Kilde: Eier)	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger — TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk — TG-1

Det er gjennomført en elkontroll datert 22.05.2025 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad og kjøkken.
Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden samt anlegget er noe modernisert senere tid. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard men fungerer med dagens bruk.

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. (2023)	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

Fallforhold:
25mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. 50mm høyde/oppkant ved dørterskel.

Overflater fremstår i normalt god stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	

Inneholder:
- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjdører i glass
- Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi boligen er nyoppført i 2023 og eier har dokumentasjon fra utførende som var engasjert i regi av borettslaget.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Eier har dokumentasjon fra utførende (FDV).

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Natås, Henrik	9578-5993-4-4417463	2025-06-18 23:11:21

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
18. jun. 2025

Oppdragsnummer
19-0404/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bredalsmarken 5, 5006 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Veronika Skiftesvik Natås, Henrik Natås

Fullmektige
Henrik Natås for Veronika Skiftesvik Natås

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0003257153
Forsikret i: IF Skadeforsikring NUF

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: Badet i leiligheten er blitt totalrenovert og utbygget. Veggene som skiller mot resten av leiligheten, er også nybyggede/totalrenovert. Arbeidet er utført av Chr. M. Vestrheim AS i 2023.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet i leiligheten er blitt totalrenovert og utbygget. Arbeidet er utført av Chr. M. Vestrheim AS i 2023.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet i leiligheten er blitt totalrenovert og utbygget. Arbeidet er utført av Chr. M. Vestrheim AS i 2023.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle rør (avløp og tilførsel) i borettslaget er totalrenovert i 2023. Badene i borettslaget ble renovert i sammenheng med dette. Arbeidet er utført av Chr. M. Vestrheim AS.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Så langt dette handler om drenering i fellesområder/uteområde, har jeg ikke kjentskap at det er gjort noe arbeid.

---

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: Det er utført omfattende arbeid i det elektriske anlegget i leiligheten. Sikringsskap er fornyet, og det er lagt nye kurser til bad, kjøkken og soverom. Arbeidet er utført av både Chr. M. Vestrheim AS (ifb. renovering av bad/rør), og Elektro & Consulting AS (kjøkken/soverom)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Mai/Juni 2025

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle rør (avløp og tilførsel) i borettslaget er totalrenovert i 2023. Badene i borettslaget ble renovert i sammenheng med dette. Arbeidet er utført av Chr. M. Vestrheim AS.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Innvendig planløsning er endret i leiligheten, men ikke endringer som kan defineres som søknadspliktige.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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

Eventuell kommentar: Tilstandsrapport ifb. salg av leiligheten, 2025.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport ifb. salg av leiligheten, 2025.

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: 19-0404/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Natås, Henrik	2025-06-18

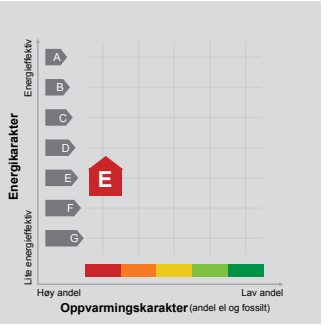
Identifikasjon

bankID Natås, Henrik

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bredalsmarken 5
Postnummer	5006
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	258
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139276167
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-137457
Dato	19.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettemateriale er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Opplysninger fra

Forretningsfører

Vedtekter

for borettslaget Welhavens gate 1-13 org. nr. 953 003 250 tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Vedtatt på generalforsamling den	12. april 1962
Endret på generalforsamling den	15. mars 1988
	10. mai 2005
	31. mai 2011
	30. mai 2012
	20. mai 2025

(med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Welhavens gate 1-13 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 Bergen og Omegn 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) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i borettslaget.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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 borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget 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 borettslaget 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.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

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 og øvrige beboere.

(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) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes 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, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret 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 o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr. også 2-4.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) 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) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(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.

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 eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

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. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(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 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem 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) Styret er vedtaksdyktig når over halvparten av faste medlemmer er til stede, fysisk eller digitalt, altså tre av fem medlemmer.

(5) Varamedlemmene har ikke stemmerett når resten av styret er fulltallig, men hvis ett av styremedlemmene mangler så vil vara ha stemmerett i styremedlemmets sted.

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
Lederen (nestlederen) og et 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 skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(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
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av valgkomité
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 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.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av 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. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

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.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne, gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader, utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jfr. brl. § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet.

12-2 Parkering
Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å

innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

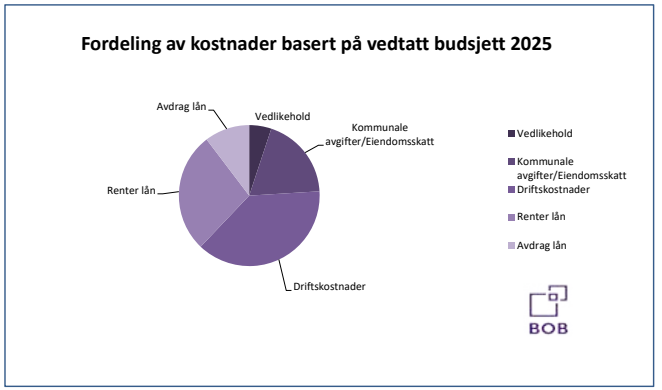
Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Boligselskapets navn	3	BORETTSLAGET WELHAVENSGT. 1-13 (0003)
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	300 000	5 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 120 000	19 %
Driftskostnader	2 248 499	39 %
Renter lån	1 627 000	28 %
Avdrag lån	611 000	11 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-100 699	-2 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	5 805 800	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2024

PROTOKOLL FRA

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Sted: Bergen

Dato: 23.08.2022

Møtet ble åpnet av: Camilla Svendsen

Til stede fra styret: Camilla Svendsen
Oddvar Christiansen
Thomas Wilhelmsen
Julie Sønnervig

Til stede fra BOB: Kristian Taraldset

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Kommentarer: Ingen innvendinger

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 27

+ Antall fullmakter: 9

= Antall stemmeberettigede: 36

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styres leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9)

Forslag til møteleder: Camilla Svendsen

Vedtak: Vedtatt

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Julie Sønnervig

Vedtak: Vedtatt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Evert Andreas Jakobsen, Linn Olsen Brynjulfsen

Vedtak: Vedtatt

f) Valg av tellekorps

(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Oddvar Christiansen, Thomas Wilhelmsen

Vedtak: Vedtatt

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent uten merkander

2. Saker til behandling

(Sak som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

DAGSORDEN:

1 Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

1.2 Antall fremmøtte

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent/protokollfører

1.5 Valg av protokollunderskriver

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 Valg av opsjon - Felles varmtvannssentral i kjeller

2. Valg av opsjon – felles varmtvannsberedersentral i kjeller

Det ble på den ordinære generalforsamlingen 31. mai 2022 besluttet å installere felles varmtvannsberedersentral i kjelleren i forbindelse med rehabilitering av rørene i bygget. Av fremmøte andelseiere stemte 3 blank, 13 mot og 25 for. Det vil si at 61 % av stemmegivere stemte for denne løsningen, og det ble vedtatt å installere en felles varmtvannssentral i kjeller.

I etterkant ble det oppdaget at for å gjøre et slikt vedtak, må resultatet av avstemmingen ha et 2/3 dels flertall jmf. Borettslagsloven §8-9. Styret har derfor vedtatt å gjennomføre avstemmingen på nytt i en ekstraordinær generalforsamling.

Styret ser både fordeler og ulemper med opsjonen.

Ved valg av opsjon vil kostnadene knyttet til prosjektet øke. Deler av fellesareal i kjelleren må brukes til plassering av varmtvannssentralen. Ved valg av opsjon har styret besluttet at det skal installeres vannmålere i hver leilighet slik at andelseiere blir fakturert utfra hvor mye varmtvann andelen bruker. Dette har økt kostnaden ved valg av opsjon ytterligere enn den som ble presentert på informasjonsmøtet. Denne kostnaden vil bli belyst på den ekstraordinære generalforsamlingen.

Fordelen med opsjonen er redusert lekkasjefare, frigjøring av plass i hver enkelt leilighet, samt at borettslaget vil ha muligheten til å installere varmepumpe til å varme opp vann. Ved å installere varmepumpe kan dette redusere strømutgifter knyttet til oppvarming av vann med opp til 75 %.

Styrets innstilling:

Styret ikke har noen klar innstilling på for eller mot opsjon, og ønsker at kvalifisert flertall i generalforsamling skal fatte vedtak.

Gjennomgang av presentasjon fra BoB., vedlegges referatet.

Spørsmål fra beboer vedrørende individuell energimåler i leilighetene. BoB anbefaler dette da det gir hver enkelt beboer et insentiv til å spare energi og begrense eget forbruk.

Spørsmål fra beboer knyttet til investeringskostnad ved energieffektiv oppvarming av varmtvannstanker. Bob informerer om at ingen har vært og sett på forholdene her, men at investeringen kan antas å ligge rundt 1,5-2,5 mill. kr.

Spørsmål fra beboer knyttet til om hver leilighet må ha varmepumpe. BoB informerte om at hver leilighet ikke behøver varmepumpe.

Spørsmål fra beboer knyttet til energimåler. BoB bekreftet at energimåler er medtatt i dagens budsjett.

Kan vaskerommet brukes mens oppussingen pågår?
Dersom det er behov for å stenge av vaskerommet i en periode så vil entreprenør måtte lage til en midlertidig løsning.

Antall for: 27
Antall imot: 9
Blanke stemmer: 0

Vedtak: Vedtatt felles varmtvannssentral i kjeller.

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I 2022

I BORETTSLAGET WELHAVENSGATE 1-13

Innkalling til ekstraordinærgeneralforsamling 2022 i borettslaget Welhavensgate 1-13
Det innkalles til ordinær generalforsamling tirsdag 23. august kl. 18:00 i fellesrommet i kjelleren.

DAGSORDEN:

1 Konstituering

- 1.1 Godkjenning av innkalling
- 1.2 Antall fremmøtte
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent/protokollfører
- 1.5 Valg av protokollunderskriver
- 1.7 Godkjenning av dagsorden

2 Valg av opsjon - Felles varmtvannssentral i kjeller

2. Valg av opsjon – felles varmtvannsberedersentral i kjeller
Det ble på den ordinære generalforsamlingen 31. mai 2022 besluttet å installere felles varmtvannsberedersentral i kjelleren i forbindelse med rehabilitering av rørene i bygget. Av fremmøte andelseiere stemte 3 blank, 13 mot og 25 for. Det vil si at 61 % av stemmegivere stemte for denne løsningen, og det ble vedtatt å installere en felles varmtvannssentral i kjeller.

I etterkant ble det oppdaget at for å gjøre et slikt vedtak, må resultatet av avstemmingen ha et 2/3 dels flertall jmf. Borettslagsloven §8-9. Styret har derfor vedtatt å gjennomføre avstemmingen på nytt i en ekstraordinær generalforsamling.

Styret ser både fordeler og ulemper med opsjonen.

Ved valg av opsjon vil kostnadene knyttet til prosjektet øke. Deler av fellesareal i kjelleren må brukes til plassering av varmtvannssentralen. Ved valg av opsjon har styret besluttet at det skal installeres vannmålere i hver leilighet slik at andelseiere blir fakturert utfra hvor mye varmtvann andelen bruker. Dette har økt kostnaden ved valg av opsjon ytterligere enn den som ble presentert på informasjonsmøtet. Denne kostnaden vil bli belyst på den ekstraordinære generalforsamlingen.

Fordelen med opsjonen er redusert lekkasjefare, frigjøring av plass i hver enkelt leilighet, samt at borettslaget vil ha muligheten til å installere varmepumpe til å varme opp vann. Ved å installere varmepumpe kan dette redusere strømutgifter knyttet til oppvarming av vann med opp til 75 %.

Styrets innstilling:

Styret ikke har noen klar innstilling på for eller mot opsjon, og ønsker at kvalifisert flertall i generalforsamling skal fatte vedtak.

FULLMAKT

(jmf. Burettslagslova §7-3)

Jeg _____ eier av andel nr _____,

har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen.

Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Sted _____ Dato _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I BORETTSLAGET WELHAVENSGATE 1-13

Dato: 20. mai **kl.:** 18:00 **Sted:** Fellesrommet i kjelleren

Under følger dagsordenen. Vi ønsker vel møtt!

Klipp av – leveres ved inngangen_____

Generalforsamling 20. mai 2025, Borettslag Welhavensgate 1-13,

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som andelseier.

Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN:

1 Konstituering
a) Godkjenning av innkalling
b) Antall fremmøtte
c) Valg av møteleder
d) Valg av referent/protokollfører
e) Valg av protokollunderskriver
f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)

g) Godkjenning av dagsorden

2 Rapport fra styret
3 Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. vedtektsendringer
5 Valg av styre
6 Innkomne saker

2. Rapport fra styret

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av regnskapsloven fra 2018. Rapporten fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Rapport fra styret tas til etterretning.

Styrets innstilling: Rapport fra styret tas til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt.
Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at årsregnskapet godkjennes.

4. Vedtektsendringer

(Endring i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, jf. borettslagsloven § 10).

Fra vedtektene kapittel 8, 8-1 styret og dets vedtak:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem 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.

Forslag til vedtak: følgende to ledd legges til:

(4) Styret er vedtaksdyktig når over halvparten av faste medlemmer er til stede,

fysisk eller digitalt, altså tre av fem medlemmer.
(5) Varamedlemmene har ikke stemmerett når resten av styret er fulltallig, men hvis ett av styremedlemmene mangler så vil vara ha stemmerett i styremedlemmets sted.

Fra vedtektene kapitell 12, 12-1 Dugnadsarbeid:

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

Markert tekst strykes i sin helhet da det ikke er lov å straffe beboere for å ikke delta på dugnad.

5. Valg av styre

På valg:

Liv Heidi Eikre og Paal Korsvold Olsen tar gjenvalg som styremedlemmer.

Forslag til vedtak:

Liv Heidi Eikre og Paal Korsvold Olsen tar gjenvalg som styremedlemmer.

Styrets innstilling:

Liv Heidi Eikre og Paal Korsvold Olsen tar gjenvalg som styremedlemmer.

1 varamedlem velges for 1 år
kandidat fremlegges under generalforsamling.

6. Innkomne saker

Alle saker som skal tas opp på møtet må være nevnt i innkallingen. Det er ingen innkommende saker.

Rapport fra styret i Borettslaget Welhavensgate 1-13 for 2024

1. Lagets virksomhet

Borettslagets hovedmål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og dets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder - Marita Sæthre Njøten, Bredalsmarken 9
Nestleder - Liv Heidi Ekre, Bredalsmarken 5
Styremedlem/økonomiansvarlig - Paal Korsvold Olsen, Bredalsmarken 7
Styremedlem - Bjarte Steinsund, Bredalsmarken 11
Styremedlem - Oddvar Christiansen, xxx
Vara - Camilla Svendsen, Bredalsmarken 7

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt åtte møter. I tillegg har vi hatt tett kontakt via messanger, e-post og telefon for å kunne følge opp saker fortløpende. Varamedlem har deltatt på flere av styrets møter.

I forbindelse med rørprosjektet har det vært flere møter med Vestrheim og BOB.

Styret har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av laget.

2.3 Saker under arbeid og planlegging

2.3.1 Utbedring av rør i bygget
Prosjektet er dessverre enda ikke helt i havn. Det er fremdeles utfordringer med varmtvannanlegget. Både styret og BOB har jobbet for en snarlig løsning, men samarbeidet med Vestrheim har vært utfordrende.

2.3.2. Ista
Det ble inngått en avtale om avlesning av varmtvann med Ista i september 2023, med oppstart i desember samme år. Bakgrunnen for å velge nettopp Ista var basert på pris og lovnad om en enkel løsning hvor beboere kunne følge med på eget forbruk gjennom app/nettside. Dessverre har det vist seg å være en løsning hvor det er vanskelig for beboere å følge med, og det har også vært store utfordringer med å få Ista til å levere etter kontrakt. Blant annet ble ikke påloggingsinformasjon utlevert før høsten 2024, og dette var først etter at styret så seg nødt til å koble på juridisk i BOB. Oppgjøret for varmtvann er forventet levert i mars 2025.

2.3.3 Fornying av BOBs styre- og medlemsportal
Fornying av BOBs styre- og medlemsportal er fortsatt under utarbeidelse. Det har allerede kommet en rekke nye funksjoner, både for beboere og styret. Den forenkler også dokumentflyt mellom styret og forretningsfører.

Det er viktig at andelseiere logger seg inn på Min side på bob.no for å sjekke at kontaktinformasjonen som er ført opp i ¨Min profi¨ er riktig, og at andelseiere har godkjent at styret kan sende informasjon på e-post, sms og/eller pushvarsel i BOB-appen. Dette gjøres ved å klikke seg inn på ¨Mine preferanser¨.

2.3.4. HMS - Helse, miljø og sikkerhet
Alle borettslag er pålagt å ha et HMS-system som verner om liv, helse og materielle verdier, samt skape et godt bomiljø for dem som bor der. Styret har derfor tatt i bruk programmet Bevar HMS. Dette systemet er skreddersydd vårt borettslag og hjelper styret med å ivareta kravene til internkontroll.

2.3.5 Fornying av låser/callinganlegg til hoveddører og leiligheter
Låser og callinganlegg på bygget begynner å bli gamle og slitt, og trenger derfor en oppgradering i tiden fremover. Styret ser på flere løsninger, og det hentes inn anbud på arbeidet.

2.3.6 Strømforbruk i fellesarealer
Belysningen i oppganger og kjellerganger må være på til enhver tid, da dette er rømningsveier. Det er tidligere diskutert om det skal installeres lamper med bevegelsessensor i oppgangene og kjeller for å sikre at rømningsveier har lys, samt å redusere strømforbruk. Dette installeres nå i oppgang 7 for å teste det ut.

2.3.7 Oppussing og vedlikehold
Planlegging og gjennomføring av forbedringer for borettslaget fortsetter. Det sees blant annet på å bytte ut knuste vinduer i kjeller, samt å bytte ut låser og callinganlegg da disse er gamle og slitt.

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.

Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 76 andeler.

14 1-roms leiligheter.
28 2-roms leiligheter
34 3-roms leiligheter

1 uteleielokal.

Borettslaget benytter IF Forsikring, og er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr 340 933 684. Denne omfatter blant annet bygningsforsikring, personforsikring, ansvarsforsikring, kriminalitetsforsikring, katastrofeforsikring og skadedyrforsikring.

Beboere må sørge for egen innboforsikring da borettslagets forsikring **ikke omfatter innbo og løsøre.** BOB har et samarbeid med IF Forsikring, og BOB kan tilby medlemspris på innboforsikring.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styret på telefon 972 74 935 slik at skademelding kan sendes forsikringsselskapet.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2024 har 9 av borettslagets boliger blitt omsatt:

Det har vært solgt i alt 2 stk. 2-roms boliger i perioden 01.01.2024 til 31.12.2024. Oppnådd gjennomsnittlig overdragelsespris (salgsprisen) for ovennevnte boliger er kr 2 940 000,00 Priser fra kr 2 790 000,00 til kr 3 090 000,00.

Det har vært solgt i alt 7 stk. 3-roms boliger i perioden 01.01.2024 til 31.12.2024. Oppnådd gjennomsnittlig overdragelsespris (salgsprisen) for ovennevnte boliger er kr 3 201 428,57 Priser fra kr 3 030 000,00 til kr 3 500 000,00.

Pr. 31.12 har 1 av borettslagets andelseiere overlatt bruken av boligen til andre (fremleie). Juridiske andelseiere eier 1 av boligene.

3.4 Økonomi

3.4.1 Vedlikehold
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen, og at virkelig verdi av bygningen er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

3.4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2024
Regnskapet er oppgjort med et **negativt resultat på kr 6 293 712**.

Årets endring i de disponible midlene ble **positiv med kr 163 068**.

Laget har pr 31.desember 2024 **disponible midler på kr 901 785.**

Egenkapitalen til laget er **negativ med kr 31 481 140**.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31.desember 2024.

4. Bomiljø, sosiale aktiviteter og dugnadsarbeid

Det ble avholdt dugnad 30.april. Det var godt oppmøte og sosialt samvær etterpå.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker årsregnskapet.

6. Forutsetning for fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

7. Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet er bra. Det har ikke vært sykefravær som skyldes arbeidsforholdene. Laget arbeider aktivt for å etterkomme de ansattes ønsker i forbindelse med arbeidsmiljøet.

8. Likestilling

Borettslaget har totalt to ansatte fordelt på en kvinne og en mann.

Styret er sammensatt av tre kvinner og tre menn.

Styret mener at den faktiske tilstanden når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

9. Forurensning av det ytre miljø

Borettslaget kan ikke anses å forurense det ytre miljøet. Avfallshåndtering går gjennom godkjente kanaler og forurenser ikke for det ytre miljøet. Borettslaget er tilkoblet bossuget, og resirkuleringspunktet for papp, glass og metall er noen meter unna og brukes også av beboerne.

Borettslaget Welhavensgt 1 - 13

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Borettslaget Welhavensgt 1 - 13
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	5 214 608	4 225 706	5 223 000	5 770 800
A konto innbetalt energi		318 476	0	0	0
Andre inntekter	3	61 845	34 520	20 000	35 000
Sum inntekter		**5 594 929**	**4 260 226**	**5 243 000**	**5 805 800**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	392 849	383 962	391 000	411 000
Dugnad		6 830	0	4 000	4 000
Styrehonorar	5	210 000	200 000	150 000	180 000
Arbeidsgiveravgift		87 404	84 812	76 000	84 000
Avskrivninger	6	0	10 525	0	0
Andre kostnader fellesanlegg		45 292	0	0	0
Felles strøm og varme		215 458	632 200	492 000	492 000
Festeavgift/tomteleie		22 448	22 448	23 000	23 000
Kostnader fellesmåling energi		318 476	0	0	0
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 030 562	961 743	1 008 000	1 120 000
Andre driftskostnader	7	534 144	510 910	513 000	543 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	10 828	20 103	10 000	10 000
Vedlikehold	9	142 313	26 788	300 000	300 000
Rehabilitering	10	6 673 282	29 562 382	0	0
Forretningsførsel		184 006	228 693	188 000	198 000
Revisjonshonorar		32 250	13 875	15 000	15 500
Andre konsulenthonorarer		0	1 156	10 000	10 000
Kontingent		22 800	22 800	23 000	23 000
Forsikring		232 655	228 405	274 000	255 000
Sum driftskostnader		**10 161 597**	**32 910 804**	**3 477 000**	**3 668 499**
Driftsresultat		**-4 566 669**	**-28 650 578**	**1 766 000**	**2 137 301**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		112 644	215 116	0	0
Andre renteinntekter		3 015	280	0	0
Sum finansinntekter		**115 659**	**215 396**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		1 842 363	899 881	2 387 000	1 627 000
Andre rentekostnader		339	0	0	0
Sum finanskostnader		**1 842 702**	**899 881**	**2 387 000**	**1 627 000**
Resultat av finansposter		**-1 727 043**	**-684 485**	**-2 387 000**	**-1 627 000**
Resultat		**-6 293 712**	**-29 335 062**	**-621 000**	**510 301**
Til/fra annen EK		0	-4 140 034	0	0
Til/fra udekket tap		-6 293 712	-25 195 029	0	0
Sum disponeringer		-6 293 712	-29 335 062	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Borettslaget Welhavensgt 1 - 13
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	4 622 286	4 622 286
Sum varige driftsmidler		**4 622 286**	**4 622 286**
Sum anleggsmidler		**4 622 286**	**4 622 286**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		340 753	371 782
Andre fordringer		41 568	0
Sum fordringer		**382 321**	**371 782**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 733 182	3 201 838
Skattetrekk		18 582	69 060
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 751 764**	**3 270 898**
Sum omløpsmidler		**2 134 085**	**3 642 681**
SUM EIENDELER		**6 756 371**	**8 264 967**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Borettslaget Welhavensgt 1 - 13
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 600	7 600
Sum innskutt egenkapital		**7 600**	**7 600**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-31 488 740	-25 195 029
Sum opptjent egenkapital		**-31 488 740**	**-25 195 029**
SUM EGENKAPITAL		**-31 481 140**	**-25 187 429**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	36 550 661	30 093 881
Borettsinnskudd	12	454 550	454 550
Sum langsiktig gjeld		**37 005 211**	**30 548 431**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		35 952	45 358
Leverandørgjeld		764 575	2 422 181
Skyldige off. myndigheter		60 049	125 558
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		216 397	185 643
Påløpne renter		11 065	13 085
Skyldig energi/brensel		46 324	0
Annen kortsiktig gjeld		97 937	112 139
Sum kortsiktig gjeld		**1 232 300**	**2 903 964**
SUM GJELD		**38 237 511**	**33 452 395**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 756 371**	**8 264 967**

Bergen,
Styret for Borettslaget Welhavensgt 1 - 13

Marita Sæthre Njøten
Styrets leder

Bjarte Steinsund
Styremedlem

Oddvar Christiansen
Nestleder

Paal Korsvold Olsen
Styremedlem

Liv Heidi Ekre
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	4 648 068	3 718 116	4 648 000	5 112 800
3810	Utleie lokaler	120 000	101 750	111 000	120 000
3812	Utleie parkeringsplasser	40 700	0	60 000	60 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	13 680	13 680	13 000	13 000
3816	TV/Internett	326 496	326 496	326 000	400 000
3848	Gangvask	65 664	65 664	65 000	65 000
Sum felleskostnader		**5 214 608**	**4 225 706**	**5 223 000**	**5 770 800**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3855	Vaskeripenger	40 825	34 520	20 000	35 000
3885	Andre inntekter	21 020	0	0	0
Sum andre inntekter		**61 845**	**34 520**	**20 000**	**35 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,63

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	180 000	150 000	150 000	180 000
5331	Avsetning styrehonorar	30 000	50 000	0	0
Sum styrehonorar		**210 000**	**200 000**	**150 000**	**180 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Diverse sportsutstyr	Diverse trimapparater	Diverse vaskeriutstyr	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	23 162	30 499	174 706	26 575
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	23 162	30 499	174 706	26 575
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	23 162	30 499	174 706	26 575
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2012	2013	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskemaskin	Tredemølle
Anskaffelseskost pr.01.01	28 319	35 000
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	28 319	35 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	28 319	35 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0
Anskaffelsesår	2018	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	8 677	1 623	6 000	6 000
5901	Gaver ansatte	1 372	0	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	200	0	0	0
5903	Gaver til beboere	0	1 000	0	0
5920	Yrkesskadeforsikring	1 044	997	1 000	1 000
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	11 288	14 763	13 000	13 000
6300	Møtekostnader	578	893	2 000	2 000
6325	Renovasjon	0	100	0	0
6326	Snømåking og brøyting	0	2 180	2 000	2 000
6335	Containerleie/ -tømming	9 533	0	6 000	6 000
6336	HMS	10 000	1 667	0	0
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	1 299	4 709	1 000	1 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	1 600	0	0
6371	Grendahus/miljøkafe	0	0	1 000	1 000
6374	Ventilasjon	88 923	82 939	100 000	100 000
6375	TV/Internett	377 223	352 506	370 000	400 000
6390	Andre driftskostnader	15 000	0	0	0
6630	Egenandel ved skade	0	40 000	10 000	10 000
6800	Kontorkostnader	601	140	0	0
6905	Elektronisk kommunikasjon ansatte	1 800	1 800	0	0
7000	Drivstoff	261	0	0	0
7740	Øreavrunding	0	-1	0	0
7770	Bankgebyr	1 450	1 267	0	0
7779	Andre gebyr	1 438	2 728	0	0
7782	Kostnader bomiljø	3 458	0	1 000	1 000
Sum driftskostnader		**534 144**	**510 910**	**513 000**	**543 000**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503	Annet driftsmateriell	7 060	7 915	3 000	3 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	8 992	2 000	2 000
6510	Verktøy og redskap	0	299	0	0
6540	Inventar	0	0	1 000	1 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	0	1 000	1 000
6553	Abonnement og lisenser	3 768	2 897	3 000	3 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**10 828**	**20 103**	**10 000**	**10 000**

Borettslaget Welhavensgt 1 - 13 org.nr. 953009250

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	0	35 000	35 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	1 500	30 000	30 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	0	10 000	10 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	21 419	0	5 000	5 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	25 288	0	0
6611	Vedlikehold utleielokaler	0	0	10 000	10 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	120 894	0	60 000	60 000
6690	Vedlikehold	0	0	150 000	150 000
Sum vedlikehold		**142 313**	**26 788**	**300 000**	**300 000**

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

Note 10 - Rehabilitering

Rørrehailitering		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
9036	Honorar annen teknisk bistand	3 913	20 876	0	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	69 515	986 666	0	0
9081	Gebyr kommune,byggesak,konsesj	0	12 000	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	2 226 795	0	0	0
9205	Prisstigning kontrakter	2 058 775	0	0	0
9290	Totalentreprise	2 314 284	28 542 841	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**6 673 282**	**29 562 382**	**0**	**0**

Note 11 - Bygninger

	Boliger
Anskaffelseskost pr.01.01	4 622 286
Anskaffelseskost pr.31.12	4 622 286
Bokført verdi pr.31.12	4 622 286
Anskaffelsesår	1953

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	37 005 211	30 548 431
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	4 622 286	4 622 286

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-31 488 740	-25 195 029

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA
Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2023	30 487 162	
Uttak av låneramme i 2024	7 200 000	
Nedbetalt tidligere	393 281	
Nedbetalt i år	743 220	
Lånesaldo 31.12		36 550 661
Sum langsiktig gjeld		**36 550 661**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2029**
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 293 345

Borettslaget Welhavensgt 1 - 13 org.nr. 953009250

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Dnb Bank ASA 1636 66 36343	8	558 863	4 470 904
	11	556 477	6 121 247
	1	555 880	555 880
	2	548 720	1 097 440
	5	547 726	2 738 630
	3	544 942	1 634 826
	1	538 577	538 577
	1	538 179	538 179
	1	535 992	535 992
	1	529 627	529 627
	1	526 644	526 644
	1	516 899	516 899
	1	492 038	492 038
	7	469 763	3 288 341
	5	465 985	2 329 925
	1	452 858	452 858
	7	452 461	3 167 227
	1	447 886	447 886
	1	443 113	443 113
	1	435 556	435 556
	2	435 555	871 110
	1	407 314	407 314
	1	389 216	389 216
	1	358 786	358 786
	1	356 797	356 797
	2	339 495	678 990
	5	330 147	1 650 735
	2	329 550	659 100
	1	316 822	316 822

Note 15 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**738 717**	**2 519 274**
Periodens resultat	-6 293 712	-29 335 062
Årets avskrivninger	0	10 525
Opptak lån	7 200 000	30 487 162
Avdrag lån	-743 220	-2 943 182
Endring i disponible midler	**163 068**	**-1 780 558**
Disponible midler 31.12.	**901 785**	**738 717**

Dokumentet er elektronisk signert

3 - Årsregnskap...

Name	Date	Name	Date
CHRISTIANSEN, ODDVAR	2025-05-06	Olsen, Paal Kristoffer Korsvold	2025-04-30
Identification		Identification	
bankID CHRISTIANSEN, ODDVAR		bankID Olsen, Paal Kristoffer Korsvold	
Name	Date	Name	Date
Steinsund, Bjarte	2025-05-06	Ekre, Liv Heidi	2025-05-06
Identification		Identification	
bankID Steinsund, Bjarte		bankID Ekre, Liv Heidi	
Name	Date		
Njøten, Marita Sæthre	2025-05-06		
Identification			
bankID Njøten, Marita Sæthre			

SIGNICAT

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

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Welhavensgt 1-13

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Welhavensgt 1-13 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: OHCNB-WYORU-40PDJ-UI!0!-5B37B-ZLYUS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OHCNB-WYORU-40PDJ-UI!0!-5B37B-ZLYUS

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-05-08 14:58:26 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: OHCNB-WYORU-40POJ-UI1BJ-5B378-ZLYUS

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vedtekter

for borettslaget Welhavens gate 1-13 org. nr. 953 003 250 tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Vedtatt på generalforsamling den 12. april 1962
Endret på generalforsamling den 15. mars 1988
10. mai 2005
31. mai 2011
30. mai 2012
(med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Welhavens gate 1-13 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 Bergen og Omegn 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 (enkelt-personer) 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) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i borettslaget.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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 borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget 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 borettslaget 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.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

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 og øvrige beboere.

(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) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes 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, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret 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 o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr. også 2-4.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) 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) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(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.

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 eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

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. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(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 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem 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.

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
Lederen (nestlederen) og et 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 skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(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
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av valgkomité
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 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.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av 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. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

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.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne, gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader, utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jfr. brl. § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12-2 Parkering
Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

PROTOKOLL

Fra ordinær generalforsamling 2022 i borettslaget Welhavensgate 1-13 tirsdag 31. mai kl. 18:00 i fellesrommet i kjelleren.

37 stemme berettigete tilstede

1 Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkalling godkjennes

Totalt stemmer:

Blankt:

For: 37

Mot:

Vedtak: Innkalling er godkjent

1.2 Antall fremmøtte

Totalt antall stemmer:

Blankt:

For:

Mot:

Vedtak: 37 tilstede

Antall andelseiere til stede: 37 tilstede

1.3 Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsmalingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9)

Forslag til vedtak: Camilla Svendsen

Totalt antall stemmer:

Blankt:

For: 37

Mot:

Vedtak: Som møteleder ble valgt: Camilla Svendsen

1.4 Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møteleders ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid fullt på møteleder)

Forslag til vedtak: Kristin Krabbestig

Totalt antall stemmer:

Blankt:

For: 37

Mot:

Vedtak: Godkjent

Som referent/protokollfører ble valgt: Kristin Krabbestig fører protokoll

1.5 Valg av protokollunderskriver

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet iedd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk. skal underskrive.)

? og ? velges til protokollunderskrivere

Totalt antall stemmer:

Blankt:

For:

Mot:

Vedtak: Det velges 2 andelseiere

Til å underskrive protokollen ble valgt: Julian Silden Langlo, Andreas Oppedal

1.6 Valg av tellekorps (bare om nødvendig)

Totalt antall stemmer:

Blankt:

For: 37

Mot:

Vedtak: Det velges ikke tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsordenen slik den fremkommer av innkallingen.

Det er kommet inn forslag om punkt 7 – et eget punkt for eventuelt.
Det er stilt spørsmål om det ikke er mulig å komme med benkeforslag, noe som er forklart at det ikke er mulig gitt at alle skal være informert i forkant.
Det er mulig å ta opp spørsmål mm, men ikke saker.

Totalt antall stemmer:
Blankt:
For: 37
Mot:
Vedtak: dagsorden godkjennes.
Dagsorden godkjent

2 Rapport fra styret

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av regnskapsloven fra 2018. Rapporten fra styret er frivillig og følger vedlagt.
Totalt antall stemmer: 37
Tatt til orientering:
Vedtak: Rapport fra styret tas til etterretning.
Rapport fra styret tas til etterretning.

3 Behandling og godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen 2021 ble presentert av styret. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.
Totalt antall stemmer: 37
Blankt: 0
For: 37

Mot: 0
Vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4 Godtgjørelse/honorar til styret og evt. andre utvalg

På generalforsamlingen 2021 ble honorar til styret økt for første gang siden 2013 med kr. 10 000,-, fra 90 000,- til 100 000,-. Honoraret til styret ligger fortsatt under gjennomsnittet for borettslag i BOB av tilsvarende størrelse. Arbeidet med vann og avløp i bygget har økt arbeidsmengden for styret i 2021-2022, og det anses som lite sannsynlig at denne vil avta fremover. Styret ønsker likevel ikke å øke honoraret på den nåværende tidspunkt.

Styret anbefaler at styrets godtgjørelse forblir uforandret på kr 100 000,-

Totalt antall stemmer: 37
Blankt: 0
For: 37
Mot: 0
Vedtak: Styret godtgjørelse forblir uforandret på 100 000,-

5 Valg av styre

På valg:
1 Styreleder for 2 år.
2 styremedlemmer for 2 år.
1 varamedlem for 1 år

Styreleder velges for 2 år.
Camilla Svendsen tar gjenvalg

2 styremedlemmer velges for 2 år
Oddvar Christiansen tar gjenvalg
Julie Sønnervig velges som styremedlem

1 varamedlem velges for 1 år

Bjarte Steinsund velges som varamedlem.

Totalt antall stemmer: 37

Blankt: 0

For: 37

Mot: 0

Vedtak:

Camilla Svendsen velges til styreleder

Oddvar Christiansen velges til styremedlem for 2 år

Julie Sønnervig velges til styremedlem for 2 år

Bjarte Steinsund velges til varamedlem for 1 år

6. Innkomne saker

Alle saker som skal tas opp på møtet må være nevnt i innkallingen.

6.1 Glassbalkong

Styret har mottatt forslag fra andelseier Dinesh Ram om å innglassere balkonger. Et slikt tiltak vil gjøre balkongene mer brukervennlige knyttet til værforholdene i Bergen.

Styrets innstilling: Styret har tidligere undersøkt om dette er mulig, men fikk da beskjed om at fasaden utad ikke kunne endres ved å erstatte dagens vegger med glass.

Byantikvaren i Bergen Kommune gjorde en ny vernevurdering av sone 2- Dokken i 2021 i forbindelse med valg av ny kollektiv trasé fra sentrum til Laksevåg bydel. Byantikvaren konkluderte med at det måtte utvises varsomhet når det gjelder endringer av fasadene til murgårdbebyggelse fra etterkrigstiden i dette området. Vår murblokk er oppført på kartet under sone 2-Dokken og er bygget på 1950- tallet, altså i etterkrigstiden.

Utfra rapporten fra Byantikvaren i Bergen Kommune fra 2021 og tidligere svar fra kommunen angående innglassering av balkonger, anser styret det som lite sannsynlig at en ny søknad om innglassere balkongene vil medføre et annet svar enn sist.

Totalt antall stemmer: 37

Blankt: 0

For: 37

Mot: 0

Vedtak: ***Styret jobber ikke videre med denne saken***

6.2 Lukket facebookgruppe for beboere

Styret har mottatt forslag fra andelseier Dinesh Ram om å opprette en lukket facebookgruppe for beboere i borettslaget hvor de vil ha mulighet å dele informasjon, stille spørsmål til andre beboere etc. Dette kan være en mer effektiv måte å nå ut med informasjon til andre beboere.

Styrets innstilling: Styret kan anse det å opprette en lukket gruppe på Facebook som et positivt tiltak som vil gjøre det lettere for beboere å knytte kontakt seg imellom, dele informasjon, stille spørsmål etc. Å opprette en slik gruppe vil medføre administrering, samt ansvar for innhold og medlemmer. Dette ansvaret vil ligge på dem som oppretter gruppen.

Styret administrerer og har ansvar for at informasjon blir formidlet på borettslagets offisielle facebookside «Borettslaget Welhavensgate 1-13», borettslagets hjemmeside «www.bredalsmarken.no», samt via oppslag i oppganger og e-post. Styret har per dags dato ikke kapasitet til å kunne administrere og ta ansvar for innhold og medlemmer i en lukket facebookgruppe.

Dersom beboere ønsker å opprette og ta ansvar for en lukket facebookgruppe og dens medlemmer, kan administratorer av en slik gruppe informere beboere om denne via oppslag i oppgangene.

Totalt antall stemmer: 37

Blankt: 0

For: 37

Mot: 0

Vedtak: ***Styret jobber ikke videre med denne saken***

6.3 Oppdatering av husordensreglement

Dagens reglement Kap. 2 for fellesvaskeriene ble vedtatt for noen år siden. Styret har gjennomgått reglementet og foreslår en oppdatering av dette som samsvarer med dagens bruk av rommet.

Styrets innstilling: Tidligere hadde borettslaget 3 fellesvaskeri hvor det var plassert en vaskemaskin og et tørkeskap. I dag har borettslaget et fellesvaskeri hvor det er plassert 3 vaskemaskiner, og hvor 3 tørketromler har erstattet tørkeskap. Husordensreglement Kap 2. Fellesvaskeriene § 2-1, § 2-2 og § 2-3 passer derfor ikke overens med dagens bruk av vaskeriet.

Totalt antall stemmer: 37

Blankt: 0

For: 37

Mot: 0

Vedtak: ***Oppdatert husordensreglement vedtas.***

Styret tar kritikk for at ferdig tekst ikke foreligger klar. Styret er klare på at det kun gjelder språklige endringer som sikrer at det er klart at det er snakk om et vaskerom og ikke flere.

Det er stilt spørsmål om beboere som kom etter at møtet startet kan stemme. Beboere som er tilstede 37, har ikke hatt innvendinger mot dette, og antall stemmeberettigete er nå 41.

6.4 Vann og avløp i bygget

Vann- og avløpsrør i bygget er originale fra blokken ble bygget på 1950- tallet. Sintefs anbefalte brukstid for avløpsrør og vannrør i blokken er utløpt. Det har blitt hentet inn tilbud på to ulike alternativer for rørarbeid med en mulig tilleggsbestilling (opsjon).

Alternativ 1 er en komplettpakke. Det vil si rørfornying av bunnledninger, nye avløpsrør og sluk, nye vannrør med fordelerskap (rør-i-rør), nytt elektrisk opplegg (varmekabler, lys, stikk, spotter, dimmer), ny membran og nye fliser, ny innredning på bad (toalett, servant, dusj), magnetventil og lekkasjestopper.

Alternativ 2 er rørfornying med strømpe. Det vil si strømping av stammer fra tak og til utvendig kum, utskiftning av deler av avløpsrør i tak over bad, nytt tak på bad og installering av magnetventil og lekkasjesensor, ny vannledning på kjøkken for fremtidig påkobling ved rehabilitering av bad.

Opsjon til begge alternativ er felles varmtvannsberedersentral i kjelleren.

For mer informasjon om historikk ang. rør i bygget, oppsummering av beboermøte avholdt 10. mai 2022, presentasjon av prosjektet gitt av prosjektleder fra BOB, Kristian Taraldset, se vedlagte dokument. Svar på spørsmål fra beboere sendt inn i etterkant av beboermøte, vil bli besvart på e-post før generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Det er fordeler og ulemper ved begge alternativene for rørarbeidet.

Alternativ 1 er en dyrere løsning, men tryggere på lang sikt. Velges dette alternativet, holder alle rør og bad i bygget stand langt frem i tid. Utbedringer av bad som i dag kan medføre skade på bygget vil bli gjort. Beboere som nylig har gjort oppgraderinger av sitt bad kan oppleve dette alternativet som en unødvendig økonomisk belastning.

Alternativ 2 er en mer usikker løsning på lang sikt, men billigere for borettslaget på nåværende tidspunkt. Vannrørene i bygget kan ikke strømpes. Det kan ta flere 10-år før alle bad er tilknyttet de nye vannrørene på kjøkken og sluker på alle bad er byttet. Her må andelseiere ta høyde for at det kan oppstå

lekkasjer knyttet til originale vannrør og sluker på bad, samt skade på bygget pga. andre beboeres mislighold av sitt bad.

Det er også fordeler og ulemper med opsjonen. Per dagsdato vil kostnaden for oppvarming av vann bli fordelt likt på alle beboere, altså ikke knyttet til hvor mye varmtvann den enkelte beboer bruker. Fordelen med opsjonen er at borettslaget på sikt kan ha mulighet til å benytte jordvarme for å varme opp vannet. Ved valg av opsjon, må borettslaget må finne et nytt sted i kjelleren hvor det kan lages til et nytt fellesvaskeriet. Dette vil medføre ekstra kostnader.

Styret har bestemt at vi stemmer over opsjonen først, før vi stemmer over alternativ 1 og alternativ 2.

Hvor mange ønsker felles varmtvannstak i kjeller
Mot: 13
Blankt: 3
For: 25

Vedtak: Det settes inn felles varmtvannsbereder i kjeller. (opsjon)

1. Alternativ 1 – full rehabilitering av rør og bad
Totalt antall stemmer:
Blankt: -
For: 32
Mot: 7

Vedtak: ***Alternativ 1 velges***

Eventuelt:

Er det mulig å bytte ut låsekasser fortløpende til digital løsning ?
Dette er ikke noe styret har sett på foreløpig. Ørjan har låsekasser liggende så disse byttes ved behov.
Det påpekes også at det ønskelig å bytte begge nøkler slik at man slipper en nøkkel og en brikke. Det kan også være en fordel å avvente siden det er flere tilgjengelig løsninger som utvikles fortløpende.

Ang. Fiber – blokken over veien har det. Vår avtalte går ut i år og styret er i forhandling ang. fiber når nåværende avtaler går ut.
Internett og kabeltv – er det mulig for beboere å si opp felles pakke ? Enkelte beboere ønsker ikke å betale for tv pakke, men kun internett gitt mulighetene for steaming.

Camilla Svendsen
Møteleder

Kristin Krabbestig
Referent

Julian Silden Langlo
Protokollunderskriver

Andreas Oppedal
Protokollunderskriver

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I 2022

I BORETTSLAGET WELHAVENSGATE 1-13

Innkalling til generalforsamling 2022 i borettslaget Welhavensgate 1-13

Det innkalles til ordinær generalforsamling tirsdag 31. mai kl. 18:00 i fellesrommet i kjelleren.

DAGSORDEN:

1 Konstituering

- 1.1 Godkjenning av innkalling
- 1.2 Antall fremmøtte
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent/protokollfører
- 1.5 Valg av protokollunderskriver
- 1.6 Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- 1.7 Godkjenning av dagsorden

2 Rapport fra styret (valgfritt punkt)

3 Behandling og godkjenning av årsregnskap 2021

4 Godtgjørelse/honorar til styret og evt. andre utvalg

5 Valg av styre

6 Innkomne saker

- 6.1 Glassbalkong
- 6.2 Lukket facebookgruppe for beboere
- 6.3 Oppdatering av husordensreglement
- 6.4 Vann og avløp i bygget

2. Rapport fra styret

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av regnskapsloven fra 2018. Rapporten fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Rapport fra styret tas til etterretning.
Styrets innstilling: Rapport fra styret tas til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.
Styrets innstilling: Styret anbefaler at årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse/honorar til styret og evt. andre utvalg

På generalforsamlingen 2021 ble honorar til styret økt for første gang siden 2013 med kr. 10 000,-, fra 90 000,- til 100 000,-. Honoraret til styret ligger fortsatt under gjennomsnittet for borettslag i BOB av tilsvarende størrelse. Arbeidet med vann og avløp i bygget har økt arbeidsmengden for styret i 2021-2022, og det anses som lite sannsynlig at denne vil avta fremover. Styret ønsker likevel ikke å øke honoraret på den nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak: Styret godtgjørelse forblir uforandret på kr 100 000,-
Styrets innstilling: Styret anbefaler at styrets godtgjørelse forblir uforandret på kr 100 000,-

5. Valg av styret

På valg:

1 Styreleder for 2 år.

2 styremedlemmer for 2 år.

1 varamedlem for 1 år

Forslag til vedtak: Camilla Svendsen velges til styreleder

Oddvar Christiansen velges til styremedlem for 2 år
Julie Sønnervig velges til styremedlem for 2 år

Bjarte Steinsund velges til varamedlem for 1 år

Styrets innstilling: Styreleder velges for 2 år.
Camilla Svendsen tar gjenvalg

2 styremedlemmer velges for 2 år
Oddvar Christiansen tar gjenvalg
Julie Sønnervig velges som styremedlem

1 varamedlem velges for 1 år
Bjarte Steinsund velges som varamedlem.

6. Innkomne saker

Alle saker som skal tas opp på møtet må være nevnt i innkallingen.

6.1 Glassbalkong

Styret har mottatt forslag fra andelseier Dinesh Ram om å innglassere balkonger. Et slikt tiltak vil gjøre balkongene mer brukervennlige knyttet til værforholdene i Bergen.

Forslag til vedtak: Styret jobber ikke videre med denne saken

Styrets innstilling: Styret har tidligere undersøkt om dette er mulig, men fikk da beskjed om at fasaden utad ikke kunne endres ved å erstatte dagens vegger med glass.

Byantikvaren i Bergen Kommune gjorde en ny vernevurdering av sone 2- Dokken i 2021 i forbindelse med valg av ny kollektiv trasé fra sentrum til Laksevåg bydel. Byantikvaren konkluderte med at det måtte utvises varsomhet når det gjelder endringer av fasadene til murgårdbebyggelse fra etterkrigstiden i dette området. Vår murblokk er oppført på kartet under sone 2-Dokken og er bygget på 1950- tallet, altså i etterkrigstiden.

Utfra rapporten fra Byantikvaren i Bergen Kommune fra 2021 og tidligere svar fra kommunen angående innglassering av balkonger, anser styret det som lite sannsynlig at en ny søknad om innglassere balkongene vil medføre et annet svar enn sist.

6.2 Lukket facebookgruppe for beboere

Styret har mottatt forslag fra andelseier Dinesh Ram om å opprette en lukket facebookgruppe for beboere i borettslaget hvor de vil ha mulighet å dele informasjon, stille spørsmål til andre beboere etc. Dette kan være en mer effektiv måte å nå ut med informasjon til andre beboere.

Forslag til vedtak: Styret tar ikke ansvar for å opprette og administrere en lukket facebookgruppe for beboere i borettslaget.

Styrets innstilling: Styret kan anse det å opprette en lukket gruppe på Facebook som et positivt tiltak som vil gjøre det lettere for beboere å knytte kontakt seg imellom, dele informasjon, stille spørsmål etc. Å opprette en slik gruppe vil medføre administrering, samt ansvar for innhold og medlemmer. Dette ansvaret vil ligge på dem som oppretter gruppen.

Styret administrerer og har ansvar for at informasjon blir formidlet på borettslagets offisielle facebookside «Borettslaget Welhavensgate 1-13», borettslagets hjemmeside «www.bredalsmarken.no», samt via oppslag i oppganger og e-post. Styret har per dags dato ikke kapasitet til å kunne administrere og ta ansvar for innhold og medlemmer i en lukket facebookgruppe.

Dersom beboere ønsker å opprette og ta ansvar for en lukket facebookgruppe og dens medlemmer, kan administratorer av en slik gruppe informere beboere om denne via oppslag i oppgangene.

6.3 Oppdatering av husordensreglement

Dagens reglement Kap. 2 for fellesvaskeriene ble vedtatt for noen år siden. Styret har gjennomgått reglementet og foreslår en oppdatering av dette som samsvarer med dagens bruk av rommet.

Forslag til vedtak: Oppdatert husordensreglement vedtas.

Styrets innstilling: Tidligere hadde borettslaget 3 fellesvaskeri hvor det var plassert en vaskemaskin og et tørkeskap. I dag har borettslaget et fellesvaskeri hvor det er plassert 3 vaskemaskiner, og hvor 3 tørketromler har erstattet tørkeskap. Husordensreglement Kap 2. Fellesvaskeriene § 2-1, § 2-2 og § 2-3 passer derfor ikke overens med dagens bruk av vaskeriet.

6.4 Vann og avløp i bygget

Vann- og avløpsrør i bygget er originale fra blokken ble bygget på 1950- tallet. Sintefs anbefalte brukstid for avløpsrør og vannrør i blokken er utløpt. Det har blitt hentet inn tilbud på to ulike alternativer for rørarbeid med en mulig tilleggsbestilling (opsjon).
Alternativ 1 er en komplettpakke. Det vil si rørfornying av bunnledninger, nye avløpsrør og sluk, nye vannrør med fordelerskap (rør-i-rør), nytt elektrisk opplegg (varmekabler, lys, stikk, spotter, dimmer), ny membran og nye fliser, ny innredning på bad (toalett, servant, dusj), magnetventil og lekkasjestopper.

Alternativ 2 er rørfornying med strømpe. Det vil si strømping av stammer fra tak og til utvendig kum, utskiftning av deler av avløpsrør i tak over bad, nytt tak på bad og installering av magnetventil og lekkasjesensor, ny vannledning på kjøkken for fremtidig påkobling ved rehabilitering av bad.

Opsjon til begge alternativ er felles varmtvannsberedersentral i kjelleren.

For mer informasjon om historikk ang. rør i bygget, oppsummering av beboermøte avholdt 10. mai 2022, presentasjon av prosjektet gitt av prosjektleder fra BOB, Kristian Taraldset, se vedlagte dokument. Svar på spørsmål fra beboere sendt inn i etterkant av beboermøte, vil bli besvart på e-post før generalforsamlingen.

Forslag til vedtak 1: Alternativ 1 uten opsjon velges
Forslag til vedtak 2: Alternativ 2 uten opsjon velges
Forslag til vedtak 3: Alternativ 1 med opsjon velges
Forslag til vedtak 4: Alternativ 2 med opsjon velges

Styrets innstilling: Det er fordeler og ulemper ved begge alternativene for rørarbeidet.

Alternativ 1 er en dyrere løsning, men tryggere på lang sikt. Velges dette alternativet, holder alle rør og bad i bygget stand langt frem i tid. Utbedringer av bad som i dag kan medføre skade på bygget vil bli gjort. Beboere som nylig har gjort oppgraderinger av sitt bad kan oppleve dette alternativet som en unødvendig økonomisk belastning.

Alternativ 2 er en mer usikker løsning på lang sikt, men billigere for borettslaget på nåværende tidspunkt. Vannrørene i bygget kan ikke strømpes. Det kan ta flere 10-år før alle bad er tilknyttet de nye vannrørene på kjøkken og sluker på alle bad er byttet. Her må andelseiere ta høyde for at det kan oppstå lekkasjer knyttet til originale vannrør og sluker på bad, samt skade på bygget pga. andre beboeres mislighold av sitt bad.

Det er også fordeler og ulemper med opsjonen. Per dagsdato vil kostnaden for oppvarming av vann bli fordelt likt på alle beboere, altså ikke knyttet til hvor mye varmtvann den enkelte beboer bruker. Fordelen med opsjonen er at borettslaget på sikt kan ha mulighet til å benytte jordvarme for å varme opp vannet. Ved valg av opsjon, må borettslaget finne et nytt sted i kjelleren hvor det kan lages til et nytt fellesvaskeriet. Dette vil medføre ekstra kostnader.

FULLMAKT

(jmf. Burettslagslova §7-3)

Jeg _____ eier av andel nr _____,
har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen.

Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Sted _____ Dato _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

Rapport fra styret i BORETTSLAGET WELHAVENSGATE 1-13 for 2021

1. Lagets virksomhet

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder, Camilla Svendsen, Bredalsmarken 7
Nestleder, Oddvar Christiansen, Grimstadvegen 9
Styremedlem, Kristin M.Z Krabbestig, BREDALSMARKEN 3
Styremedlem Thomas Wilhelmsen, Straumsåsen 360
Styremedlem, Jon Hopsdal, Bredalsmarken 9
Varamedlem, Ingrid Helene Krabbestig, BREDALSMARKEN 13

2.2. Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter. I tillegg har vi hatt tett kontakt via meldinger, e-post og telefon for a kunne følge opp saker fortløpende.
Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget. Varamedlem har deltatt på flere av styrets møter.

2.3 Saker under arbeid og planlegging

2.3.1 Utbedring av rør i bygget

Første del av dette prosjektet er nå ferdig og har innebært en omfangsavklaring, overordnet fremdriftsplanlegging, rammer og mål for prosjektet, befaringer og innhenting av anbud, samt økonomiske avklaringer.

Styreleder har, sammen med prosjektleder, Kristian Taraldset og vår vaktmester, Ørjan Monsen, deltatt på flere befaringer sammen med ulike firma som har vært aktuelle kandidater til å gjennomføre prosjektet. Vi ønsker å rette en spesiell takk til andelseiere som har gitt tilgang til sine leiligheter i forbindelse med befaringene.

Styret har stilt krav til hvordan rehabiliteringen skal gjennomføres for å være trygg på at konkurransegrunnlaget og beskrivelsen som entreprenørene skal prise har blitt riktig og rettferdig. Styret har derfor hatt tett og jevnlig kontakt med vår prosjektleder fra BOB, Kristian Taraldset for rådgivning og veiledning. Han har deltatt på deler av flere styremøter for å oppdatere og formidle viktig informasjon knyttet til prosjektet.

Andelseiere skal på årsmøte 2022 stemme over hvilket alternativ de ønsker å gjennomføre. Resultatet av denne avstemmingen vil avgjøre hvilket alternativ for utbedring av rør som vil bli gjennomført.

2.3.2 Oppussing av bad

Styret har de siste årene informert andelseiere på årsmøter, via e-post og på borettslagets hjemmeside www.bredalsmarken.no, om at det er planlagt arbeid med rørene og har derfor anbefalt beboere å avvente oppussing av bad til prosjektet beskrevet over i punkt 2.3.1 er utført. Det har også blitt informert om at det er søknadspliktig å pusse opp bad. Dessverre har det likevel vært andelseiere som har igangsatt oppussing av bad da denne informasjonen ikke har nådd frem, noe som har krevd ekstra oppfølging og arbeid for styret, samt frustrasjon for beboere.

2.3.3 Vannlekkasjer

Det har også i 2021 vært vannlekkasjer i bygget. Årsaken til lekkasjene har vært plassering av - og tilstand på varmtvannsberedere, samt tilbakeslag grunnet tette avløpsrør. Andelseiere ble i styrets årsrapport for 2020, informert om at innvendige vanninstallasjoner må plasseres i rom med sluk, og at det måtte monteres en automatisk lekkasjestopper til vanninstallasjonen som er plassert i rom hvor lekkasjevannet ikke ville renne til en sluk, samt for tilkoblingspunkter for produkter og utstyr som bruker vann. For å unngå tette rør og tilbakeslag ble beboere, per e-post i november, bedt om å unngå å helle ut noe som kan medføre at rør tilknyttet bad eller kjøkken tetter seg, renser sluk og vannlås på bad og kjøkken, samt bruker flytende avløpsåpner jevnlig. Fordi forsikringsselskapet ser en utvikling med stadig flere skader knyttet til vannlekkasjer, vil de øke prisen på forsikringen vår.

2.3.4 Reservering av treningsrom

Pga. Covid-19 måtte bruken av treningsrommet endres ved bla. å innføre at beboere måtte reservere tid. Tilbakemelding fra beboere ang. denne ordningen har vært positiv og vil derfor fortsette. Rydding og renhold etter bruk av rommet har også blitt bedre etter at den nye ordningen ble innført.

2.3.5 Fornying av BOBs styre- og medlemsportal

Styret har i flere år benyttet seg av BOBs styreportal til å administrere blant annet styremøter, årsmøter, lagring av informasjon og e-poster knyttet til arbeid med pågående saker, lagring av informasjon og e-poster knyttet til avsluttede saker og videreformidling av viktig informasjon til beboere på e-post og sms.

BOB endret portalen i november 2021, noe som medførte at styret mistet tilgang til mye av informasjon som var lagret her, samt mistet funksjoner som gjorde arbeidet med å videreformidle informasjon til beboere lettere. Det har vært svært tidkrevende å få innhentet informasjonen vi har mistet samt organisere denne på nytt, og er en sak det fortsatt jobbes med.

Epostfunksjonen ble fjernet fra portalen og kan nå kun brukes i Outlook. Denne omleggingen medførte at alle e-poster ble liggende som uleste, ikke lenger var organisering i mapper eller knyttet opp til saker.

Dersom beboere ikke har fått svar på tidligere innsendte e-poster, beklager vi dette og ber om at de sendes på nytt. I den nye portalen har vi ikke lenger mulighet til å sende SMS til beboere.

Andelseiere anbefales å sjekke at det er lagt inn e-postadresse på www.mittbob.no, og at oppgitte e-postadresse er riktig, samt følge med på nyheter som blir lagt ut på vår hjemmeside.

Styret undersøker nå alternative styreportaler.

2.3.6 Vippskonto
Borettslaget har nå fått Vippskonto som beboere kan bruke f.eks. ved kjøp av vaskekort.
Bruk #723563 eller søk på «Borettslaget Welhavensgt 1-13» for å betale via Vipps

2.2.7 Hage og uteområde
Det ble våren 2021 satt opp 8 pallekarmer i hagen. Beboere kunne søke om å få tildelt en pallekarm for å dyrke sine egne planter. Alle pallekarmene ble tatt i bruk. I forbindelse med dette prosjektet, sendte styret søknad om pengestøtte fra BOB-fondet, et fond som gir støtte til tiltak som legger til rette for å skape et fellesskap mellom beboere, men fikk dessverre ikke tildelt midler denne gangen. Borettslaget kan søke om pengestøtte fra dette fondet hvert år. Beboere som har ideer til hvordan det kan legges til rette for at hagen kan tas mer i bruk og har lyst å engasjere seg i prosjektet «Hage og uteområde», kan sende en e-post til welhavensgate1-13@mittbob.no.

2.3.8 Fornying av låser til hoveddører og leiligheter
Styret har sammen med Ørjan Monsen, vår vaktmester, undersøkt hvor mange nøkler til leiligheter som er levert inn av andelseiere. Det viser seg at det er mange leiligheter borettslaget per dags dato ikke har nøkkel til. Dette er uheldig dersom det skulle oppstå et problem, som f.eks. vannlekkasje, og beboere ikke er hjemme.

Det har blitt gjennomført befaring sammen med låsefirma og borettslaget har mottatt anbud for utskiftning av låssystemet til hoveddørene og fellesrommene i bygget. Pris på dette arbeidet vil være i underkant av kr 100 000,-. Vi har besluttet å avvente videre arbeid med denne saken frem til endelig pris på prosjekt nevnt i punkt 2.3.1 er klart.

2.3.9 Strømforbruk i fellesarealer
Strømprisene har vært høye i vinter og styret har forløpene vurdert andre strømavtaler.
Belysningen i oppganger og kjellerganger må være på til enhver tid, da dette er rømningsveier.
Det har tidligere blitt vurdert om det skal installeres bevegelsessensorer i oppganger og kjeller for å sikre at rømningsveiene har lys, samt å minske strømforbruket. Styret har besluttet å avvente videre arbeid også med denne saken frem til endelig pris på prosjekt nevnt i punkt 2.3.1 er klart.

2.3.10 Fiber fra Telenor
Styret har vært i dialog med Telenor bredbånd via fiber. Dialogen med Telenor vil fortsette.

2.3.10 Oppussing og vedlikehold
Planlegging og gjennomføring av forbedringer for borettslaget fortsetter.

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL. Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring
Borettslaget består av i alt 76 andeler.
14 1-roms leiligheter
28 2-roms leiligheter
34 3-roms leiligheter
1 utleielokale
Borettslaget benytter IF forsikring, og er nå fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr. 303 524 029. Denne omfatter blant annet bygningsforsikring, personforsikring, ansvarsforsikring, kriminalitetsforsikring, katastrofeforsikring og skadedyrforsikring. Beboere må sørge for egen innboforsikring da **forsikringen ikke omfatter innbo og løsøre**. BOB har et samarbeid med IF forsikring, og BOB forsikring kan tilby medlemspris på innboforsikring.

Egenandel ved skader vil i 2022 utgjøre kr. 10 000,-

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med Camilla Svendsen på telefon 414 54 209 slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere
I 2021 har 14 av borettslagets boliger blitt omsatt:

1-roms:
Det har blitt solgt i alt 5 stk. 1- roms boliger i perioden 01.01.2021 til 31.12.2021. Oppnådd gjennomsnittlig overdragelsespris (salgsprisen) for ovennevnte boliger er kr. 2 563 800,- Priser fra kr 2 189 000,- til kr 3 100 000,-.

2-roms:
Det har blitt solgt i alt 4 stk. 2- roms boliger i perioden 01.01.2021 til 31.12.2021. Oppnådd gjennomsnittlig overdragelsespris (salgsprisen) for ovennevnte boliger er kr 2 835 000,- Priser fra kr 2 760 000,- til kr 2 910 000,-.

3-roms:
Det har blitt solgt i alt 5 stk. 3- roms boliger i perioden 01.01.2021 til 31.12.2021. Oppnådd gjennomsnittlig overdragelsespris (salgsprisen) for ovennevnte boliger er kr 2 632 000,- Priser fra kr 1 960 000,- til kr 3 050 000,-

Pr. 31.12. har 5 av borettslagets andelseiere overlatt bruken av boligen til andre (fremleie). Juridiske andelseiere eier 1 av boligene.

3.4 Økonomi
3.4.1 Vedlikehold
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

3.4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2021

Regnskapet ble oppgjort med et **positivt resultat på kr 480 603**, mot et budsjettert **positivt resultat på kr 483 236**. Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2021.

Årets endring i de disponible midlene ble **positiv med kr. 234 226**,-

Laget har pr 31. desember 2021 **disponible midler på kr 2 171 080**,-

Egenkapitalen til laget er **positiv med kr 3 556 324**,-

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Det ble dessverre ikke arrangert grillfest pga. covid-19. Dugnad ble organisert digitalt ved hjelp av plattformen www.sjau.no og strakk seg over flere uker. Oppmøtet var bra. Takk til alle beboere deltok på dugnaden.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsåret utløp som påvirker årsregnskapet.

6. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

7. Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet fungerer bra. Det har ikke vært sykefravær som skyldes arbeidsforholdene. Laget arbeider aktivt for å etterkomme de ansattes ønsker i forbindelse med arbeidsmiljøet.

8. Likestilling

Borettslaget har totalt 2 ansatte fordelt på 1 kvinne og 1 mann.
Styresammensetning: Styret består av 3 kvinner og 3 menn.
Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

9. Forurensning av det ytre miljø

Borettslaget kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensing. Avfallshåndtering går gjennom godkjente kanaler og forurenser ikke det ytre miljøet. Vi er tilkoblet bossuget. Resirkuleringspunkt med papp, glass og metall er noen meter unna og brukes også av beboerne.

3 - Rapport fra...

Name	Date
Svendsen, Camilla	2022-05-08

Identification

bankID Svendsen, Camilla

Name	Date
Krabbestig, Kristin Margrethe Zitzelau	2022-05-09

Identification

bankID Krabbestig, Kristin Margrethe Zitzelau

Name	Date
Wilhelmsen, Thomas Veum	2022-05-07

Identification

bankID Wilhelmsen, Thomas Veum

Name	Date
Hopsdal, Jon	2022-05-06

Identification

bankID Hopsdal, Jon

Name	Date
CHRISTIANSEN, ODDVAR	2022-05-06

Identification

bankID CHRISTIANSEN, ODDVAR

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

Borettslaget Welhavensgt. 1-13
2021

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2021

Borettslaget Welhavensgt. 1-13
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	3 397 028	3 298 185	3 374 232	3 563 952
Andre inntekter	3	29 634	27 250	35 000	30 000
Sum inntekter		**3 426 662**	**3 325 435**	**3 409 232**	**3 593 952**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	365 949	356 494	375 996	325 000
Dugnad		1 440	180	2 000	2 000
Styrehonorar	5	110 000	90 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift		67 086	60 604	65 008	59 000
Avskrivninger	6	21 317	17 784	9 996	17 004
Felles strøm og varme		229 354	135 218	249 996	255 000
Festeavgift/tomteleie		22 448	22 448	23 004	23 004
Kommunale avg. og eiendomsskatt		868 351	848 577	881 004	867 996
Andre driftskostnader	7	444 917	388 400	454 012	507 008
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	8 327	10 587	14 992	14 992
Vedlikehold	9	397 451	68 214	300 000	300 000
Forretningsførsel		155 419	150 818	153 996	160 004
Revisjonshonorar		10 750	10 250	13 000	11 000
Andre konsulenthonorarer		0	0	9 996	9 996
Kontingent		22 800	22 800	23 000	23 000
Forsikring		169 934	178 806	195 996	209 436
Sum driftskostnader		**2 895 542**	**2 361 180**	**2 871 996**	**2 884 440**
Driftsresultat		**531 120**	**964 255**	**537 236**	**709 512**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		4 206	10 182	0	0
Andre renteinntekter		362	2 095	0	0
Sum finansinntekter		**4 568**	**12 277**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		54 834	73 981	54 000	50 000
Andre rentekostnader		251	0	0	0
Sum finanskostnader		**55 085**	**73 981**	**54 000**	**50 000**
Resultat av finansposter		**-50 517**	**-61 704**	**-54 000**	**-50 000**
Resultat		**480 603**	**902 550**	**483 236**	**659 512**
Til/fra annen EK		480 603	902 550	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2021

Borettslaget Welhavensgt. 1-13
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 12	4 622 286	4 622 286
Andre driftsmidler	6	27 856	49 173
Sum varige driftsmidler		**4 650 142**	**4 671 459**
Sum anleggsmidler		**4 650 142**	**4 671 459**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	4 719
Forskuddsbetalte kostnader		275 707	247 695
Andre fordringer		6 391	0
Sum fordringer		**282 098**	**252 414**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 403 590	2 103 881
Skattetrekk		12 583	13 605
Sum bankinnsk. og kontanter		**2 416 173**	**2 117 486**
Sum omløpsmidler		**2 698 271**	**2 369 900**
SUM EIENDELER		**7 348 413**	**7 041 359**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2021

Borettslaget Welhavensgt. 1-13
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 600	7 600
Sum innskutt egenkapital		**7 600**	**7 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 548 724	3 068 121
Sum opptjent egenkapital		**3 548 724**	**3 068 121**
SUM EGENKAPITAL		**3 556 324**	**3 075 721**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	2 810 348	3 078 041
Borettsinnskudd	12	454 550	454 550
Sum langsiktig gjeld		**3 264 898**	**3 532 591**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		14 578	44 846
Forskuddsbetalte fordringer		628	0
Leverandørgjeld		310 204	207 124
Skyldige off. myndigheter		40 591	39 440
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		132 881	122 358
Påløpne renter		308	303
Annen kortsiktig gjeld		28 002	18 975
Sum kortsiktig gjeld		**527 191**	**433 047**
SUM GJELD		**3 792 089**	**3 965 637**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 348 413**	**7 041 359**

Bergen,
Styret for Borettslaget Welhavensgt. 1-13

Camilla Svendsen
Styrets leder

Thomas Veum Wilhelmsen
Styremedlem

Jon Hopsdal
Styremedlem

Kristin M.Z Krabbestig
Styremedlem

Oddvar Christiansen
Nestleder

Balanserapport 2021 for Borettslaget Welhavensgt. 1-13

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
3800	Andel felleskostnader	2 887 044	2 802 816	2 887 092	2 973 612
3810	Utleie lokaler	111 000	108 235	114 336	114 336
3812	Utleie parkeringsplasser	50 600	38 750	52 800	66 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	13 680	13 680	14 004	14 004
3816	Kabel-TV	272 688	272 688	243 996	330 996
3848	Gangvask	62 016	62 016	62 004	65 004
Sum felleskostnader		**3 397 028**	**3 298 185**	**3 374 232**	**3 563 952**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
3855	Vaskeripenger	29 634	27 250	35 000	30 000
Sum andre inntekter		**29 634**	**27 250**	**35 000**	**30 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,63
Lønnsgodtgjørelse til styret:	0

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon.
Selskapets pensjonsordning tilfredstiller kravene i denne lov.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
5330	Styrehonorar	100 000	90 000	100 000	100 000
5331	Avsetning styrehonorar	10 000	0	0	0
Sum styrehonorar		**110 000**	**90 000**	**100 000**	**100 000**

Note 6 - Andre eiendeler

	Diverse sportsutstyr	Diverse trimapparater	Diverse vaskeriutstyr	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	23 162	30 499	174 706	26 575
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	23 162	30 499	174 706	26 575
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	3 986
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	23 162	30 499	174 706	26 575
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2012	2013	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskemaskin	Tredemølle
Anskaffelseskost pr.01.01	28 319	35 000
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	28 319	35 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 664	11 667
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 991	18 472
Bokført verdi pr.31.12	11 327	16 527
Anskaffelsesår	2018	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	2	1

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
5510	Styredisposisjoner	0	1 445	6 000	6 000
5901	Gaver ansatte	628	12 060	0	0
5903	Gaver til beboere	0	635	0	0
5920	Yrkesskadeforsikring	913	0	0	996
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	2 689	0	0	0
6300	Leiekostnader	0	0	2 004	2 004
6325	Renovasjon	200	0	0	0
6326	Snømåking og brøyting	0	0	2 004	2 004
6335	Containerleie/ -tømming	7 152	0	6 000	6 000
6345	Lyspærer og sikringer	3 466	3 900	1 000	1 000
6360	Renhold og matteleie	3 625	0	0	4 000
6362	Maskiner og utstyr	1 690	0	0	0
6371	Grendahus/miljøkafe	0	0	1 000	1 000
6374	Ventilasjon	84 038	68 395	100 000	100 000
6375	TV/Bredbånd	317 852	276 468	282 996	330 996
6390	Andre driftskostnader	0	717	50 004	50 004
6630	Egenandel ved skade	10 000	20 000	0	0
6632	Kostnader forsikringsskader	5 981	0	0	0
6800	Kontorkostnader	878	0	0	0
6905	Elektronisk kommunikasjon ansatte	1 800	1 800	0	0
6940	Porto	500	920	2 004	2 004
7000	Drivstoff	218	185	0	0
7740	Øreavrunding	30	0	0	0
7770	Bankgebyr	1 365	895	0	0
7779	Andre gebyr	1 593	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	299	997	1 000	1 000
7791	Ørediffer anser	0	-18	0	0
Sum driftskostnader		**444 917**	**388 400**	**454 012**	**507 008**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6503	Annet driftsmateriell	3 262	1 211	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 282	1 343	996	996
6510	Verktøy og redskap	688	248	996	996
6540	Inventar	1 021	6 363	9 996	9 996
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	0	0	1 000	1 000
6553	Abonnement og lisenser	2 075	1 422	2 004	2 004
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**8 327**	**10 587**	**14 992**	**14 992**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	74 344	0	35 004	35 004
6602	Vedlikehold rør og sanitær	95 513	54 500	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	0	30 000	30 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	8 033	995	0	0
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	12 719	9 996	9 996
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	0	0	5 004	5 004
6611	Vedlikehold utleielokaler	0	0	9 996	9 996
6615	Vedlikehald maskiner & utstyr	3 731	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	49 874	0	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	100 956	0	60 000	60 000
6655	Tidlig fase rehabilitering	65 000	0	0	0
6690	Vedlikehold	0	0	150 000	150 000
Sum vedlikehold		**397 451**	**68 214**	**300 000**	**300 000**

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

Note 10 - Bygninger

	Boliger
Anskaffelseskost pr.01.01	4 622 286
Anskaffelseskost pr.31.12	4 622 286
Bokført verdi pr.31.12	4 622 286
Anskaffelsesår	1953

Note 11 - Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.21: 1,80%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2011	5 100 000	
Nedbetalt tidligere	2 021 959	
Nedbetalt i år	267 693	
Lånesaldo 31.12		2 810 348
Beregnet innfrielsesdato: 22.07.2031		
Sum langsiktig gjeld		**2 810 348**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2021**
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 255 080

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Dnb Bank ASA 12121364164	8	42 971	343 768
	11	42 787	470 657
	1	42 741	42 741
	2	42 191	84 382
	5	42 114	210 570
	3	41 900	125 700
	1	41 411	41 411
	1	41 380	41 380
	1	41 212	41 212
	1	40 723	40 723
	1	40 493	40 493
	1	39 744	39 744
	1	37 832	37 832
	7	36 120	252 840
	5	35 829	179 145
	1	34 820	34 820
	7	34 789	243 523
	1	34 438	34 438
	1	34 071	34 071
	3	33 489	100 467
	1	31 318	31 318
	1	29 926	29 926
	1	27 587	27 587
	1	27 434	27 434
	2	26 103	52 206
	5	25 385	126 925
	2	25 339	50 678
	1	24 360	24 360

Note 12 - Pantstillelser

	2021	2020
Pantstillelser	3 264 898	3 532 591
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	4 622 286	4 622 286

Note 13 - Disponible midler

	2021	2020
Disponible midler pr. 01.01	**1 936 853**	**1 310 358**
Periodens resultat	480 603	902 550
Årets avskrivninger	21 317	17 784
Årets investeringer	0	-35 000
Opptak lån	500	0
Avdrag lån	-268 193	-258 839
Endring i disponible midler	**234 226**	**626 496**
Disponible midler 31.12.	**2 171 080**	**1 936 853**

Dokumentet er elektronisk signert

3 - Årsregnskap...

Name	Date	Name	Date
Hopsdal, Jon	2022-05-03	CHRISTIANSEN, ODDVAR	2022-05-03
Identification		Identification	
bankID Hopsdal, Jon		bankID CHRISTIANSEN, ODDVAR	
Name	Date	Name	Date
Wilhelmsen, Thomas Veum	2022-05-02	Krabbestig, Kristin Margrethe Zitzelau	2022-05-03
Identification		Identification	
bankID Wilhelmsen, Thomas Veum		bankID Krabbestig, Kristin Margrethe Zitzelau	
Name	Date		
Svendsen, Camilla	2022-05-03		
Identification			
bankID Svendsen, Camilla			

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

KPMG AS
Kanalveien 11
Postboks 4 Kristianborg
5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Welhavensgt 1-13

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Welhavensgt 1-13s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 2021, 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 vi 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sikkin, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: QOFE1-BNEOF-DVNLZ-ZA2NH-EY01S-BW0FO

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bergen, 9. mai 2022
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QOE1L-BNEOF-DVNLZ-ZA2NH-EY01S-BW0FO

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2022-05-09 13:32:18 UTC
bankID

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validate**

Penneo Dokumentnøkkel: QOE1L-BNEOF-DVNLZ-ZA2NH-EY01S-BW0FO

2022.05.10

BOB

2022.05.10

BOB

BORETTSLAGET WELHAVENSGATE 1-13

NYE RØR 2022



2022.05.10

BOB

HISTORIKK

2010: VANNSJEKK ALLE LEILIGHETER. EIERE AV LEILIGHETER HVOR TILSTANDEN VAR SÆRS DÅRLIG FIKK PÅLEGG OM AT UTBEDRING MÅTTE GJØRES.

2015: SOM ET RESULTAT AV VANNSJEKK OG FORSØK PÅ Å FORBEDRE TILSTANDEN TIL AVLØPSNETTET BLE DET INNFØRT EN STØTTEORDNING. BEBOERE SOM BYTTET SLIK FIKK 3000,- DET BLE DESSVERRE LEVERT INN FÅ SØKNADER OM STØTTE.

2020:STYRET FORSØKER Å AVDEKKE HVOR MANGE GAMLE SLUKER SOM ER IGJEN OG BER OM TILBAKEMELDING FRA DE SOM HAR BYTTET. DET VAR FÅ TILBAKEMELDINGER OG DET ANTAS DERFOR AT MANGE HAR GAMMEL SLUK.

2022.05.10

BOB

HISTORIKK

2020: VITEK GJENNOMFØRER EN TILSTANDSKARTLKEGGING OG KJØRER KAMERA IGJENNOM ALLE HOVEDSTAMMER.

RESULTATET VISER AT TILSTANDEN ER DÅRLIG.

2021: STYRET MED BISTAND FRA BOB, HENTER INN PRISER PÅ BÅDE REHABILITERING AV AVLØPSRØR OG KOMPLETT REHABILITERING AV BAD.

2022: RESULTAT LEGGES FREM PÅ GENERALFORSAMLING.

2022: OPPSTART?

2022.05.10

Hva vi har hentet inn tilbud på!

2 alternativer:

Alternativ 1 og Alternativ 2

Mulig tilleggsbestilling (Opsjon)



2022.05.10

Alternativ 1- Komplett pakke

- Rørfornying av bunnledninger
- Nye avløpsrør og sluk.
- Nye vannrør med fordelerskap (rør i rør)
- Nytt elektrisk opplegg på bad(varmekabel, lys, stikk, spotter, dimmer)
- Ny membran og nye fliser
- Ny innredning på bad - toalett, servant, dusj.
- Magnetventil og lekkasjesensor.

2022.05.10

BOB

Alternativ 2 – rørfornying (strømpe)

- Strømping av stammer fra tak til kum utvendig.
- Utskifting av deler av avløpsrør i tak over bad.
- Nytt tak på bad.
- Ny vannledning på kjøkken for fremtidig påkobling ved rehabilitering av bad.
- Magnetventil og lekkasjesensor.

2022.05.10

BOB

Opsjon – Felles VVB sentral i kjeller. (Alt 3)

- Frigjør plass i leilighet
- Lekkasje vil ikke gjøre skade. Færre lekkasjepunkter.
- Mindre inngripen i leilighet ved rehabilitering.
- Mulighet for tilkobling av energieffektiv oppvarming (varmepumpe m.m.)

2022.05.10

Fordeler og ulemper:

Alt 1

BOB

Fordeler alternativ 1:

- Alle bad og rør får samme kvalitet og vedlikehold kan planlegges.
- En vil være trygg på at alle bad er tett.
- Nye rør har en estimert levetid på 40-60 år, men det forventes at levetiden er lengere.
- Det vil være enkelt å pusse opp bad i fremtiden i tråd med moter og ønsker.
- Redusert forsikringspremie.
- Det vil være mulig å påvirke planløsningen på badet.
- Det vil være mulig å påvirke produkter og overflater på badet.

2022.05.10

Fordeler og ulemper:

Alt 1

BOB

Ulemper alternativ 1:

- Høy investeringskostnad



2022.05.10

Fordeler og ulemper:

Alt 2

BOB

Fordeler alternativ 2:

- En noe rimeligere løsning i investeringskostnader for fellesskapet.
- Løsningen er mindre inngripen i de enkelte leilighetene.



2022.05.10

Fordeler og ulemper:

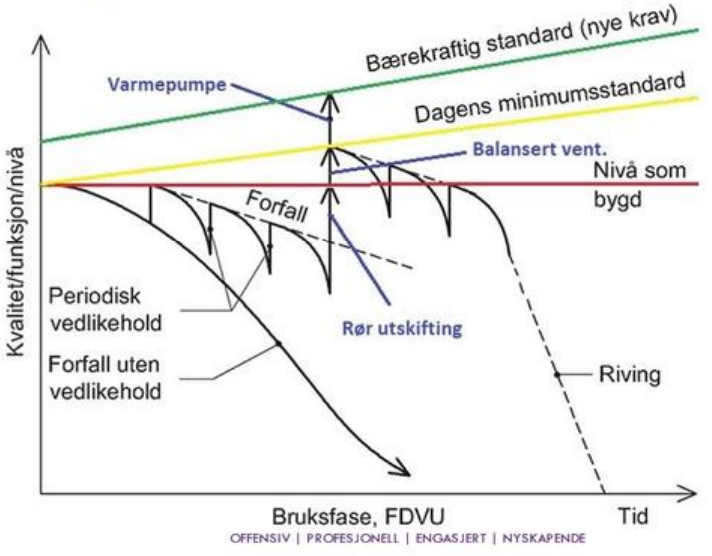
Alt 2

BOB

Ulemper alternativ 2:

- Alle beboere som for fremtiden pusser opp badet må bygge nye bad med membran som kobles til sluk.
- Det er bad som i dager er utett, Disse vil fortsatt være utett og må rehabiliteres for å bli tett.
- Kostnaden ved å pusse opp et enkelt bad blir ikke rimeligere enn om alle tas samtidig.
- Strømpeløsningen gjør at ved neste rehabilitering må en ta alle bad da det ikke er mulig å strømpe rørene på nytt.
- Alder på vannrør kan kreve at det gjøres større inngrep innen få år.
- Fare for at noen strekk ikke kan fornyes på grunn av tilstand.

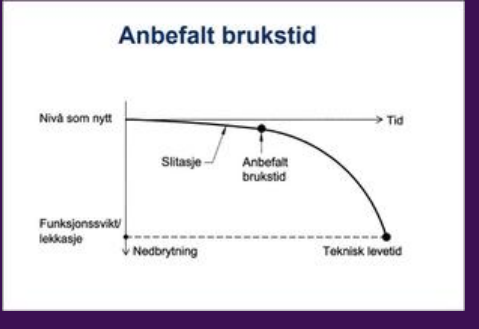
Prinsippskisse kvalitet over tid



2022.05.10

Rør i Welhavensgate:

- Bygget ca. 1960
- Rør i hovedsak fra byggeår.
  (ca 60 år gammelt)
- Anbefalt brukstid er oppnådd.



2022.05.10

Levetidstabell for vannrør

Vannrør for innendørs bruk

Tabell 42
Oversikt over levetider for vannrør for innendørs bruk [1]

Type vannrør	Teknisk levetid år	Anbefalt brukstid år	Kommentarer	Typiske årsaker til vannlekkasje
Galvaniserte stålrør (med sinkbelegg)	15–30	20	Ikke vanlig etter ca. 1950. Surt vann gir levetid mindre enn 10 år. Varmt vann gir levetider på 3–5 år.	Korrosjon, frost
Tynnveggede kobberrør, Ideal-/Instantrør	25–75	30	Ikke vanlig etter 1945	Groptæring, utmattingskorrosjon, erosjonskorrosjon, frost
Kobberrør for fingjenger, stive nr. 16, tynne	25–100	50	Kobberrør for messinggjenger for tinnlodding. Godstykkelse for rørdim. ¾"m = 1,63 mm	Groptæring, utmattingskorrosjon, erosjonskorrosjon, frost
Kobberrør for rørgjenger, stive nr. 12, tykke	25–100	50	Kobberrør for rørgjenger for hamping. Godstykkelse for rørdim. ¾"r = 2,64 mm	Groptæring, utmattingskorrosjon, erosjonskorrosjon, frost
Harde kobberrør for gjenging, NS 824	25–100	50	Kobberrør for rørgjenger for hamping. Godstykkelse for rørdim. ½" = 1,6 mm	Groptæring, utmattingskorrosjon, erosjonskorrosjon, frost
Halvharde kobberrør, NS 1758	25–75	40	Godstykkelse for rørdim.15 mm = 1,2 mm	Groptæring, utmattingskorrosjon, erosjonskorrosjon, frost
Glødde kobberrør i kveil, NS 1758	15–50	30	Rør i kveil er spesielt utsatt for monteringsfeil.	Groptæring, utmattingskorrosjon, erosjonskorrosjon, frost
Rørdeler for kobberrør, NS 1757	25–100	50	Gjengede rørdeler	Erosjonskorrosjon, lekkasjer i skjøt
Rørdeler for kobberrør, NS 1759	30–75	40	Rørdeler for lodding. Godstykkelse for rørdim. 15 mm = 1,2 mm	Erosjonskorrosjon, lekkasjer i skjøt
PEX-rør	25–75	50	Monteres normalt som rør i rørsystem, dvs. PEX-røret ligger i et vørerør av PE.	Duktilt eller sprøtt brudd. Årsaken kan være mikrosprekker, varmealdring, trykkstøt m.m. Temperatur maks. 70 °C. Kan sprekke pga. frost
Rustfritt stål	25–75	40	Rustfritt stål korroderer i kloridholdig vann.	Lokale korrosjonsforhold, frost

2022.05.10

Levetidstabell for innendørs avløpsrør

Innvendig avløpsrør

Tabell 49
Oversikt over levetider for innvendige avløpsrør [1]

Type avløpsrør	Teknisk levetid år	Anbefalt brukstid år	Kommentarer	Typiske årsaker til vannlekkasje
Støpejern, sandstøpte mufferør	25–100	50 [2] 40 [3]	Ikke produsert etter 1950. Varierende godstykkelse	Kjøkkenavløp er mest utsatt for korrosjon (grafittisering). Lengre levetid på avløp fra bad enn kjøkken
Støpejern, sentrifugalstøpte MA-jern	25–100	50 [2] 40 [3]	Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970	Kjøkkenavløp er mest utsatt for korrosjon (grafittisering). Lengre levetid på avløpsrør fra bad enn kjøkken. Porer og sprekker kan skyldes støpefeil.
Kobberrør	25–100	50	Ofte brukt fra utslagsvask fram til sluk eller vertikal avløpsstamme. Normal dimensjon $^{5}/_{4}$". Ikke brukt etter ca. 1985	Groptæring
Rustfrie stålrør	25–100	50	Lite brukt, hovedsakelig i sykehus/institusjoner	
Plast, flerlags multirør	25–75	50		Temperaturvekslinger på innstøpte rør kan medføre sprekkdannelser.
PP	25–75	50		Temperaturvekslinger på innstøpte rør kan medføre sprekkdannelser.
PEH	25–75	50	Normalt prefabrikkert med sveiste skjøter	Temperaturvekslinger på innstøpte rør kan medføre sprekkdannelser.
PVC	25–50	30	PVC montert før 1975 bør skiftes ut ved rehabilitering.	Temperaturvekslinger på innstøpte rør kan medføre sprekkdannelser.
ABS	10–25	15	Problemer med ekspansjon. Ikke montert etter 1975	Temperaturvekslinger på innstøpte rør kan medføre sprekkdannelser.

Langtidsprognoser:



Alt 1

0003 - Borettslaget Welhavensgate 1-13
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling

Forutsetninger: Utgangspunktet er budsjett 2022. Rehabilitering av bad og vann/avløp. Rehabiliteringskostnad på 34,7 mill.
Vi forutsetter 2,5% i generell årlig prisstigning. Nytt lån i august 2022 med utbetalinger hvert kvartal og refinansiering av eksisterende lån. Avdragsfritt til hele lånet er utbetalt. Første avdrag i desember 2023. Budsjettert med en flytende rente på 3,5%. Nedbetalingstid 25 år. Redusert forsikringspremie i 2024. Økning i 2022 er beregnet fra 1.juli

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Felleskostnadsjustering	**25,00 %**	**20,00 %**	**10,00 %**	**5,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**	**1,00 %**	**1,00 %**	**2,00 %**
Andel felleskostnader :	3 345 313	4 014 376	4 415 813	4 636 604	4 729 336	4 823 923	4 920 401	4 969 605	5 019 301	5 119 687
Utleie lokaler :	114 336	114 336	114 336	114 336	114 336	114 336	114 336	114 336	114 336	114 336
Utleie parkeringsplass :	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000
Dugnadsinnbetalinger :	14 004	14 004	14 004	14 004	14 004	14 004	14 004	14 004	14 004	14 004
Kabel-tv :	330 996	339 271	347 753	356 446	365 358	374 492	383 854	393 450	403 286	413 369
Gangvask og vaskerij :	95 004	95 004	95 004	95 004	95 004	95 004	95 004	95 004	95 004	95 004
Låneopptak :	**25 876 281**	**11 567 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter :	29 841 934	16 209 991	5 052 910	5 282 394	5 384 038	5 487 758	5 593 599	5 652 399	5 711 932	5 822 400
Lønnskostnader :	486 000	498 150	510 604	523 369	536 453	549 864	563 611	577 701	592 144	606 947
Driftskostnader :	691 440	708 726	706 444	724 105	742 208	760 763	779 782	799 277	819 259	839 740
Komm.avg./eiend.skatt :	867 996	889 696	911 938	934 737	958 105	982 058	1 006 609	1 031 774	1 057 569	1 084 008
Vedlikehold og drift :	821 999	842 549	863 613	885 203	907 333	930 016	953 267	977 099	1 001 526	1 026 564
Rehab./invest. :	**19 277 000**	**15 423 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Rente andre banker :	372 166	1 276 778	1 285 388	1 244 083	1 209 637	1 173 984	1 137 084	1 098 892	1 059 364	1 018 452
Avdrag andre banker :	2 743 281	480 660	942 889	984 193	1 018 640	1 054 292	1 091 193	1 129 384	1 168 913	1 209 825
Renter Husbanken :	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avdr. Husbanken :	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader :	25 259 882	20 119 559	5 220 876	5 295 691	5 372 376	5 450 978	5 531 546	5 614 128	5 698 774	5 785 536
Endring disp.midler :	4 582 052	-3 909 568	-167 966	-13 296	11 662	36 780	62 053	38 272	13 158	36 863
Disp.midler 1/1 :	2 171 080	6 753 132	2 843 564	2 675 598	2 662 302	2 673 963	2 710 743	2 772 796	2 811 067	2 824 225
Disp.midler 31/12 :	**6 753 132**	**2 843 564**	**2 675 598**	**2 662 302**	**2 673 963**	**2 710 743**	**2 772 796**	**2 811 067**	**2 824 225**	**2 861 088**
Gjsn. felleskostnade :	**3 668**	**4 402**	**4 842**	**5 084**	**5 186**	**5 289**	**5 395**	**5 449**	**5 504**	**5 614**
Økning i kr. :	408	734	440	242	102	104	106	54	54	110

2022.05.10

Alt 1og 3

0003 - Borettslaget Welhavensgate 1-13
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling

Forutsetninger: Utgangspunktet er budsjett 2022. Rehabilitering av bad, vann/avløp og felles varmtvannssentral. Rehabiliteringskostnad på 37,2 mill. Vi forutsetter 2,5% i generell årlig prisstigning. Nytt lån i august 2022 med utbetalinger hvert kvartal og refinansiering av eksisterende lån. Avdragsfritt til hele lånet er utbetalt. Første avdrag i desember 2023. Budsjettert med en flytende rente på 3,5%. Nedbetalingstid 25 år. Redusert forsikringspremie i 2024. Økning i 2022 er beregnet fra 1.juli.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Felleskostnadsjustering	**25,00 %**	**20,00 %**	**10,00 %**	**5,00 %**	**3,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**
Andel felleskostnader :	3 345 313	4 014 376	4 415 813	4 636 604	4 775 702	4 871 216	4 968 640	5 068 013	5 169 373	5 272 761
Utleie lokaler :	114 336	114 336	114 336	114 336	114 336	114 336	114 336	114 336	114 336	114 336
Uleie parkeringsplasse :	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000
Dugnadsinnbetalinger :	14 004	14 004	14 004	14 004	14 004	14 004	14 004	14 004	14 004	14 004
Kabel-tv :	330 996	339 271	347 753	356 446	365 358	374 492	383 854	393 450	403 286	413 369
Gangvask og vaskerip :	95 004	95 004	95 004	95 004	95 004	95 004	95 004	95 004	95 004	95 004
Låneopptak :	**27 523 281**	**12 420 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter :	31 488 934	17 062 991	5 052 910	5 282 394	5 430 404	5 535 052	5 641 838	5 750 807	5 862 004	5 975 473
Lønnskostnader :	486 000	498 150	510 604	523 369	536 453	549 864	563 611	577 701	592 144	606 947
Driftskostnader :	691 440	708 726	706 444	724 105	742 208	760 763	779 782	799 277	819 259	839 740
Komm.avg./eiend.skatt :	867 996	889 696	911 938	934 737	958 105	982 058	1 006 609	1 031 774	1 057 569	1 084 008
Vedlikehold og drift :	821 999	842 549	863 613	885 203	907 333	930 016	953 267	977 099	1 001 526	1 026 564
Rehab./invest. :	**20 650 000**	**16 550 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Rente andre banker :	388 984	1 361 790	1 371 211	1 327 148	1 290 401	1 252 369	1 213 005	1 172 263	1 130 095	1 086 452
Avdrag andre banker :	2 743 281	512 753	1 005 843	1 049 906	1 086 652	1 124 685	1 164 049	1 204 791	1 246 958	1 290 602
Renter Husbanken :	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avdr. Husbanken :	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader :	26 649 700	21 363 663	5 369 652	5 444 467	5 521 153	5 599 755	5 680 323	5 762 905	5 847 551	5 934 313
Endring disp.midler :	4 839 234	-4 300 673	-316 743	-162 073	-90 749	-64 704	-38 485	-12 097	14 453	41 160
Disp.midler 1/1 :	2 171 080	7 010 314	2 709 642	2 392 899	2 230 826	2 140 077	2 075 373	2 036 888	2 024 791	2 039 244
Disp.midler 31/12 :	**7 010 314**	**2 709 642**	**2 392 899**	**2 230 826**	**2 140 077**	**2 075 373**	**2 036 888**	**2 024 791**	**2 039 244**	**2 080 404**
Gjsn. felleskostnade :	**3 668**	**4 402**	**4 842**	**5 084**	**5 237**	**5 341**	**5 448**	**5 557**	**5 668**	**5 782**
Økning i kr. :	408	734	440	242	153	105	107	109	111	113

2022.05.10

Alt 2

BOB

0003 - Borettslaget Welhavensgate 1-13
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling

Forutsetninger: Utgangspunktet er budsjett 2022. Rehabilitering av rør og vannledning. Rehabiliteringskostnad på 19,8 mill. Vi forutsetter 2,5% i generell årlig prisstigning. Nytt lån i august 2022 med utbetalinger hvert kvartal og refinansiering av eksisterende lån. Avdragsfritt til hele lånet er utbetalt. Første avdrag i desember 2023. Budsjettert med en flytende rente på 3,5%. Nedbetalingstid 25 år. Refinansiering av eksisterende lån. Redusert forsikringspremie i 2024. Økning i 2022 er beregnet fra 1.juli.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Felleskostnadsjustering	**15,00 %**	**10,00 %**	**5,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**	**1,00 %**
Andel felleskostnader :	3 196 633	3 516 296	3 692 111	3 765 953	3 841 272	3 918 098	3 996 460	4 076 389	4 157 917	4 199 496
Utleie lokaler :	114 336	114 336	114 336	114 336	114 336	114 336	114 336	114 336	114 336	114 336
Uleie parkeringsplasse :	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000
Dugnadsinnbetalinger :	14 004	14 004	14 004	14 004	14 004	14 004	14 004	14 004	14 004	14 004
Kabel-tv :	330 996	339 271	347 753	356 446	365 358	374 492	383 854	393 450	403 286	413 369
Gangvask og vaskerip :	95 004	95 004	95 004	95 004	95 004	95 004	95 004	95 004	95 004	95 004
Låneopptak :	**15 943 281**	**6 600 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter :	19 760 254	10 744 911	4 329 208	4 411 744	4 495 974	4 581 933	4 669 658	4 759 183	4 850 547	4 902 209
Lønnskostnader :	486 000	498 150	510 604	523 369	536 453	549 864	563 611	577 701	592 144	606 947
Driftskostnader :	691 440	708 726	706 444	724 105	742 208	760 763	779 782	799 277	819 259	839 740
Komm.avg./eiend.skatt :	867 996	889 696	911 938	934 737	958 105	982 058	1 006 609	1 031 774	1 057 569	1 084 008
Vedlikehold og drift :	821 999	842 549	863 613	885 203	907 333	930 016	953 267	977 099	1 001 526	1 026 564
Rehab./invest. :	**11 000 000**	**8 800 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Rente andre banker :	270 771	769 765	773 887	749 019	728 280	706 815	684 598	661 604	637 806	613 174
Avdrag andre banker :	2 743 281	289 388	567 680	592 548	613 287	634 752	656 969	679 963	703 761	728 393
Renter Husbanken :	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avdr. Husbanken :	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader :	16 881 487	12 798 274	4 334 166	4 408 981	4 485 666	4 564 269	4 644 836	4 727 418	4 812 064	4 898 827
Endring disp.midler :	2 878 767	-2 053 363	-4 958	2 763	10 308	17 665	24 821	31 765	38 483	3 382
Disp.midler 1/1 :	2 171 080	5 049 847	2 996 484	2 991 526	2 994 289	3 004 597	3 022 261	3 047 083	3 078 848	3 117 331
Disp.midler 31/12 :	**5 049 847**	**2 996 484**	**2 991 526**	**2 994 289**	**3 004 597**	**3 022 261**	**3 047 083**	**3 078 848**	**3 117 331**	**3 120 713**
Gjsn. felleskostnade :	**3 505**	**3 856**	**4 048**	**4 129**	**4 212**	**4 296**	**4 382**	**4 470**	**4 559**	**4 605**
Økning i kr. :	245	351	193	81	83	84	86	88	89	46

2022.05.10

Alt 2 og 3

BOB

0003 - Borettslaget Welhavensgate 1-13
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling

Forutsetninger: Utgangspunktet er budsjett 2022. Rehabilitering av rør vannledning og felles varmtvannssentral. Rehabiliteringskostnad på 22,3 mill. Vi forutsetter 2,5% i generell årlig prisstigning. Nytt lån i august 2022 med utbetalinger hvert kvartal og refinansiering av eksisterende lån. Avdragsfritt til hele lånet er utbetalt. Første avdrag i desember 2023. Budsjettert med en flytende rente på 3,5%. Nedbetalingstid 25 år. Refinansiering av eksisterende lån. Redusert forsikringspremie i 2024. Økning i 2022 er beregnet fra 1.juli.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Felleskostnadsjustering	**20,00 %**	**15,00 %**	**5,00 %**	**0,00 %**	**1,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**	**1,00 %**
Andel felleskostnader :	3 270 973	3 761 619	3 949 700	3 949 700	3 989 197	4 068 981	4 150 360	4 233 368	4 318 035	4 361 215
Utleie lokaler :	114 336	114 336	114 336	114 336	114 336	114 336	114 336	114 336	114 336	114 336
Utleie parkeringsplass :	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000
Dugnadsinnbetalinger :	14 004	14 004	14 004	14 004	14 004	14 004	14 004	14 004	14 004	14 004
Kabel-tv :	330 996	339 271	347 753	356 446	365 358	374 492	383 854	393 450	403 286	413 369
Gangvask og vaskerip :	95 004	95 004	95 004	95 004	95 004	95 004	95 004	95 004	95 004	95 004
Låneopptak :	**17 563 281**	**7 480 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter :	21 454 594	11 870 234	4 586 797	4 595 490	4 643 899	4 732 816	4 823 558	4 916 162	5 010 665	5 063 928
Lønnskostnader :	486 000	498 150	510 604	523 369	536 453	549 864	563 611	577 701	592 144	606 947
Driftskostnader :	691 440	708 726	706 444	724 105	742 208	760 763	779 782	799 277	819 259	839 740
Komm.avg./eiend.skatt :	867 996	889 696	911 938	934 737	958 105	982 058	1 006 609	1 031 774	1 057 569	1 084 008
Vedlikehold og drift :	821 999	842 549	863 613	885 203	907 333	930 016	953 267	977 099	1 001 526	1 026 564
Rehab./invest. :	**12 350 000**	**9 950 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Rente andre banker :	287 309	854 696	859 709	832 083	809 044	785 199	760 519	734 975	708 537	681 174
Avdrag andre banker :	2 743 281	321 481	630 634	658 260	681 299	705 145	729 825	755 369	781 807	809 170
Renter Husbanken :	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avdr. Husbanken :	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader :	18 248 025	14 065 300	4 482 943	4 557 758	4 634 443	4 713 045	4 793 613	4 876 195	4 960 841	5 047 603
Endring disp.midler :	3 206 569	-2 195 066	103 854	37 733	9 456	19 771	29 945	39 967	49 824	16 325
Disp.midler 1/1 :	2 171 080	5 377 649	3 182 583	3 286 437	3 324 170	3 333 625	3 353 396	3 383 342	3 423 309	3 473 133
Disp.midler 31/12 :	**5 377 649**	**3 182 583**	**3 286 437**	**3 324 170**	**3 333 625**	**3 353 396**	**3 383 342**	**3 423 309**	**3 473 133**	**3 489 458**
Gjsn. felleskostnade :	**3 587**	**4 125**	**4 331**	**4 331**	**4 374**	**4 462**	**4 551**	**4 642**	**4 735**	**4 782**
Økning i kr. :	326	538	206	0	43	87	89	91	93	47

2022.05.10

BOB

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Alt 1										
Gjsn. felleskostnade :	**3 668**	**4 402**	**4 842**	**5 084**	**5 186**	**5 289**	**5 395**	**5 449**	**5 504**	**5 614**
Økning i kr. :	408	734	440	242	102	104	106	54	54	110
Alt 1og 3										
Gjsn. felleskostnade :	**3 668**	**4 402**	**4 842**	**5 084**	**5 237**	**5 341**	**5 448**	**5 557**	**5 668**	**5 782**
Økning i kr. :	408	734	440	242	153	105	107	109	111	113
Alt 2										
Gjsn. felleskostnade :	**3 505**	**3 856**	**4 048**	**4 129**	**4 212**	**4 296**	**4 382**	**4 470**	**4 559**	**4 605**
Økning i kr. :	245	351	193	81	83	84	86	88	89	46
Alt 2 og 3										
Gjsn. felleskostnade :	**3 587**	**4 125**	**4 331**	**4 331**	**4 374**	**4 462**	**4 551**	**4 642**	**4 735**	**4 782**
Økning i kr. :	326	538	206	0	43	87	89	91	93	47

Takk!

BOB

2022.05.10

Oppsummering av informasjonsmøte 10. mai 2022

Takk til alle dere som var til stede på informasjonsmøtet om rørprosjektet i går. Styret er svært fornøyd med at det ble så godt oppmøte. Det var 18 andelseiere fysisk til stede (inkludert to fra styret) og 14 stk. deltok digitalt (inkludert to fra styret).

Dessverre ble vår prosjektleder syk samme dag som møtet skulle avholdes. Siden både han og styret hadde et sterkt ønske om å få gjennomført dette informasjonsmøtet til avtalt dato, klarte vi å få i stand en digital løsning i siste liten. Stor takk til Kristian Taraldset for god informasjon og at han klarte å stille selv om han var syk. Vedlagt finner dere presentasjonen han gikk gjennom på møtet.

Det stilt noen spørsmål fra beboere i etterkant av gjennomgangen av de ulike løsningene for rørarbeidet, som vi forsøkte å svare på etter beste evne. Her er en oppsummering av disse:

Hvor stor økning i fellesandel snakker vi? Den er jo rimelig lav i dag.
Økningen i fellesutgifter vil avhenge av størrelse på leilighet. Tallene presentert her viser en gjennomsnittlig økning. Den samsvarer forholdvis godt med utgiftene for en 2- roms. Husleie for 1- roms vil bli noe lavere enn det som har blitt presentert her, mens den vil bli noe høyere for en 3-roms. Styret vil her presiser at tallene som presenteres her er en prognose. Pris på prosjektet kan bli lavere eller høyere. Dette vil blant annet avhenge av om det blir endring i tid for utførelse av arbeidet og pris på materiale.

Uavhengig av hvilket alternativ vi lander på, når er det dette skal skje?
Når prosjektet starter opp vil avhenge av hvilken løsning, og firma til å utføre jobben, vi velger. Vi håper å få starte arbeidet i august/september.

Skal toalettene være stående eller vegghengt? Har hørt at det ofte er problemer med lekkasje fra vegghengte.
I tilbudene vi har mottatt er alle toaletter vegghengte. Det er garanti på arbeidet, så skulle det oppstå en lekkasje, vil firma som har utført arbeidet stå ansvarlig for å utbedre feilen uten ekstra kostnad for borettslaget. Vi har ikke kjennskap til at lekkasje fra vegghengte toaletter

er et stort problem, og vil anta at dette ikke hadde vært en foretrukket løsning fra seriøse og anerkjente firma dersom dette er et gjentagende problem. Dersom noen beboere ønsker stående toalett, kan vi sikkert finne en løsning på det.

I alternativ 2 hvor de må opp i tak for å undersøke rør, må de også rive opp gulv for oss som har byttet alle rør i leiligheten?

De må ikke rive opp alle gulv, men de må rive tak på alle bad for å undersøke rør og koblinger, altså inspisere arbeid som er gjort. Dersom de ikke gjør dette kan de ikke stille garanti, da de ikke vet om arbeidet er utført etter deres standard. Dersom det ikke er mulig å inspisere rør ved at tak i leilighet under rives, må baderomgulv rives opp.

Hvem er entreprenør? Referanser for aktuelle tilbydere*?*

Hvilket firma som skal utføre jobben vil avhenge av hvilken løsning vi velger. Alle firma som har meldt sin interesse og vært på befaring er anerkjente firma.

Hva gjør man hvis man vurderer å selge leilighet i sommer? Hva bør man opplyse om i salgsoppgaven?

Styret har informert om at det er planlagt arbeid med rørene i årsrapportene fra styret ifm. generalforsamlinger de siste årene. Disse årsrapportene har BOB liggende i sitt arkiv. Dette er informasjon seriøse eiendomsmeglere vil hente ut og informere om i salgsoppgaven. Hva man er pliktig til å informere om i salgsoppgaven, vil de også kunne svare på. Her er det også mulig å henvende seg til BOB for å få svar.

Vedtaket fattes?

Vedtaket fattes på årets generalforsamling, som mest sannsynlig vil bli avholdt 31. mai. Innkallelse med dato for årsmøtet vil bli sendt ut neste uke.

Kan beboere velge «design» på sitt bad?

Det vil være noen valgmuligheter knyttet til størrelse og farge på flis. Interiør er standard. Det er bare en type som er»gratis» Alle andre valg vil medføre tillegg. Det er også mulig å velge annet som ikke er inkludert i tilbudet. Mellomlegget må da dekkes av beboer.

Kan man velge å beholde baderommøblement man allerede har?

Dersom dette blir vurdert av firma til å være av god nok kvalitet og er mulig å fjerne uten skade, vil det være mulig.

Dersom alt. 2 blir valgt, men vi likevel ønsker å pusse opp hele bad, hva gjør man da? Kan det skje samtidig med samme entreprenør?

Vi ser i utgangspunktet ikke problemer med dette, men: Utførende må få svare på dette. Om det er andre enn den utførende som er tenkt å skal bygge nytt bad, så kan det bli problematisk med tanke på samordning/ koordinering, noe som trolig vil gjøre at utførende av rørrehabilitering vil kreve at det utsettes til de er ferdig.

Hvor lang tid vil arbeidet ta?

Det er estimert at arbeidet totalt sett vil ta ca. 6 måneder. Hovedarbeid i hver enkelt leilighet er estimert til å bli 3 uker. Etter dette kan det gjenstå mindre arbeid som listing etc.

Må man flytte ut når arbeidet pågår?

Nei, men man vil bli uten bad i leiligheten i de ukene hovedarbeidet i hver enkelt leilighet pågår, altså ca. 3 uker. Beboere vil ha tilgang på 2 dusjer og 3 toalett i kjelleren.

Dersom vi velger alternativ 1, er reduksjon av forsikringspremien tatt med i utregningen av felleskostnader?

Reduksjon er tatt med i langtidsprognosen. Den årlige forsikringspremien blir redusert med 20 000,-, samme sum som den ble økt med i 2022. At økningen kun ble på 20 000,- er et resultat av ganske harde forhandlinger med forsikringsselskapet fra BOB sin side. Dersom vi ikke gjør utbedringer er det sannsynlig at denne vil fortsette å øke frem til utbedringer er gjort. Per dags dato er egenandel ved skader 10 000,-. Det er sannsynlig at egenandelen også vil øke dersom utbedringer ikke blir gjort.

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i borettslaget Welhavensgate 1-13.

Sted: Fellesrommet i borettslaget

Dato: 20.mai 2025 kl.18.00

Møtet ble åpnet av: Styreleder Marita Sæthre Njøten

Tilstede fra styret: Camilla Svendsen, Liv Heidi Ekre, Marita Sæthre Njøten

Til stede fra BOB: Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

Totalt stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: General forsamlingen godkjenner innkallingen med bemerkning om at styrets honorar blir sendt ut som sak på digital ekstraordinær generalforsamling.

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 9

Antall fullmakter: 1

= antall stemmeberettigede: 10

Vedtak: Antall stemmeberettigede er 10 stk

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Marita Sæthre Njøten

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Møteleder Marita Sæthre Njøten godkjennes

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederes ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 annet ledd).

Forslag til referent: Liv Heidi Ekre

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Referent Liv Heidi Ekre godkjennes.

e) Valg av protokollunderskrivere

(det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. borettslagsloven § 7-9 annet ledd)

Forslag til protokollunderskrivere: Kim Tuv og Katrine Sæthre Njøten

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Kim Tuv og Katrine Sæthre Njøten godkjennes som protokollunderskriver

f) Valg av tellekorps

(valges bare dersom det er nødvendig, to - tre personer)

Forslag til tellekorps: Ikke nødvendig

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Ikke nødvendig

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsordenen slik den fremkommer av innkalling.

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Godkjennes uten bemerkninger

2. Rapport fra styret

Det er ikke lenger et lovkrav for borettslag å skrive en årsrapport. Dette som følge av regnskapsloven fra 2018. rapporten fra styret er frivillig og ble vedlagt innkallingen.

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått.

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Rapport fra styret godkjennes

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Årsregnskap og revisjonsberetningen for 2024 ble presentert av styret.

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

4. Vedtektsendring

(Endring i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, jf. borettslagsloven § 10).

Fra vedtektene kapittel 8, 8-1 styret og dets vedtak:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 1 varamedlem.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem 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.

Forslag til vedtak: følgende to ledd legges til:

(4) Styret er vedtaksdyktig når over halvparten av faste medlemmer er til stede, fysisk eller digitalt, altså tre av fem medlemmer.
(5) Varamedlemmene har ikke stemmerett når resten av styret er fulltallig, men hvis ett av styremedlemmene mangler så vil vara ha stemmerett i styremedlemmets sted.

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Endring av vedtektene godkjennes endret, slik det er forelagt i saksfremlegget.

Fra vedtektene kapitell 12, 12-1 Dugnadsarbeid:

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

Markert tekst strykes i sin helhet da det ikke er lov å straffe beboere for å ikke delta på dugnad.

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Endring av vedtektene godkjennes endret, slik det er forelagt i saksfremlegget.

5. Valg av styremedlemmer

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. borettslagsloven § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med borettslagets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. Styreleder velges særskilt jf. borettslagsloven § 8-2.)

Sammensetning av styret **før** dagens valg:

Verv (styreleder/styremedlem)	**Navn**	**Periode** (fra-til)
Styreleder	Marita Sæthre Njøten	2024-2026
Styremedlem	Bjarte Steinsund	2024-2026
Styremedlem	Oddvar Christensen	2024-2026
Styremedlem	Paal Korsvold Olsen	2024-2025
Styremedlem	Liv Heidi Ekre	2024-2025
Varamedlem	Camilla Svendsen	2024-2025

Forslag til kandidater til styret: kandidat til varamedlem fremlegges under generalforsamlingen.

Paal Korsvold Olsen og Liv Heidi Ekre stiller til styremedlemmer for perioden 2025-2027

Maria Thommasen stiller som vara for perioden 2025-2026.

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Paal Korsvold Olsen og Liv Heidi Ekre velges til styremedlemmer for ny periode 2025-2027. Maria Thommasen velges til vara for perioden 2025-2026.

Sammensetning av styret etter dagens valg:

Verv (styreleder/styremedlem)	**Navn**	**Periode** (fra-til)
Styreleder	Marita Sæthre Njøten	2024-2026
Styremedlem	Bjarte Steinsund	2024-2026
Styremedlem	Oddvar Christiansen	2024-2026
Styremedlem	Liv Heidi Ekre	2025-2027
Styremedlem	Paal Korsvold Olsen	2025-2027
Varamedlem	Maria Thommasen	2025-2026

6. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

20.05.25 Kim Jul

2015 - 25 Katrine S. Njaka

Opplysninger fra

Bergen Kommune

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/258/0/0
Utlistet 05. juni 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260965547	Grunneiendom	0	Ja	2 217,9 m²	Usikker	-	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
7490004	31	BERGENHUS. VESTRE INNFARTSÅRE, MØHLENPRISKRYSSET	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.06.2002	200101211	99,9 %
15290200	30	BERGENHUS. GNR 164, DOKKEN - NØSTEBUKTEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.04.2007	200413317	< 0,1 % (2,3 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7490004	110 - Boliger	99,1 %
7490004	320 - Gang-/sykkelvei	0,7 %
7490004	140 - Industri	0,1 %
15290200	322 - Gangvei	0,1 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15290200	640 - Frisiktsone	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71350000	35	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 3 MFL., DOKKEN, NYBYGG HAVFORSKNINGSINSTITUTTET OG FISKERIDIREKTORATET	202311228	100,0 %
71460000	34	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR	202312694	100,0 %

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	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	< 0,1 % (0,0 m²)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	202220469	38,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10780000	30	BERGENHUS. JEKTEVIKEN DOKKEN, LEKEPLASS	3	-
70100000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 364 MFL., HF-FAKULTETET	2	202220612
70920000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 235 MFL., FALCOGAARDEN, O.J. BROCHS GATE	5	202220635
15290300	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 4, 5 OG 225 MFL., GASSVERKTOMTEN	3	201003837
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
15290000	30	BERGENHUS. GNR 164 OG 165, DOKKEN - NØSTEBUKTEN	3	199615958
7490300	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 355, O. J. BROCHS GATE 20	3	200111514

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/1	139850971	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	09.04.2014	-

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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

Skrevet ut 05. juni 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

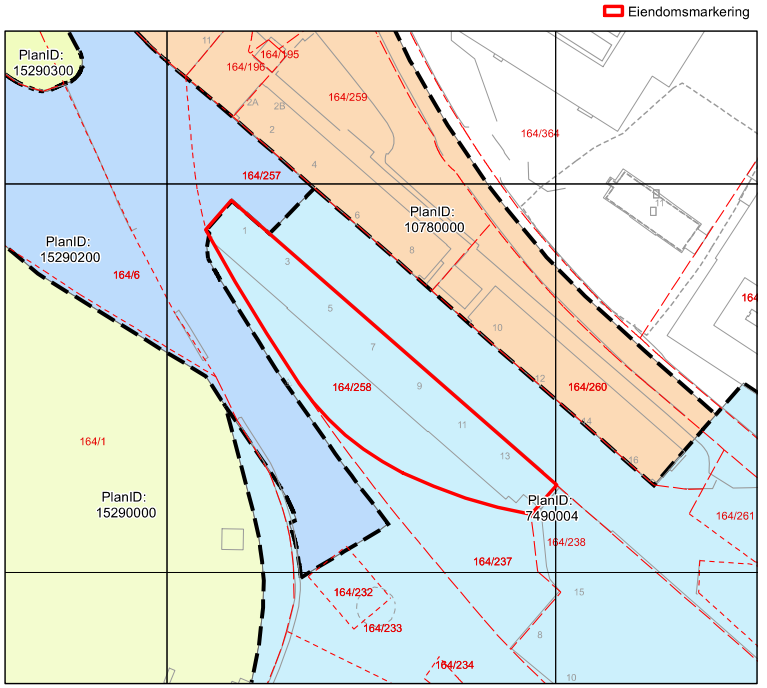
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/258/0/0
Dato: 05.06.2025 Adresse: Bredalsmarken 5 m.fl.

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:
15290200, 7490004



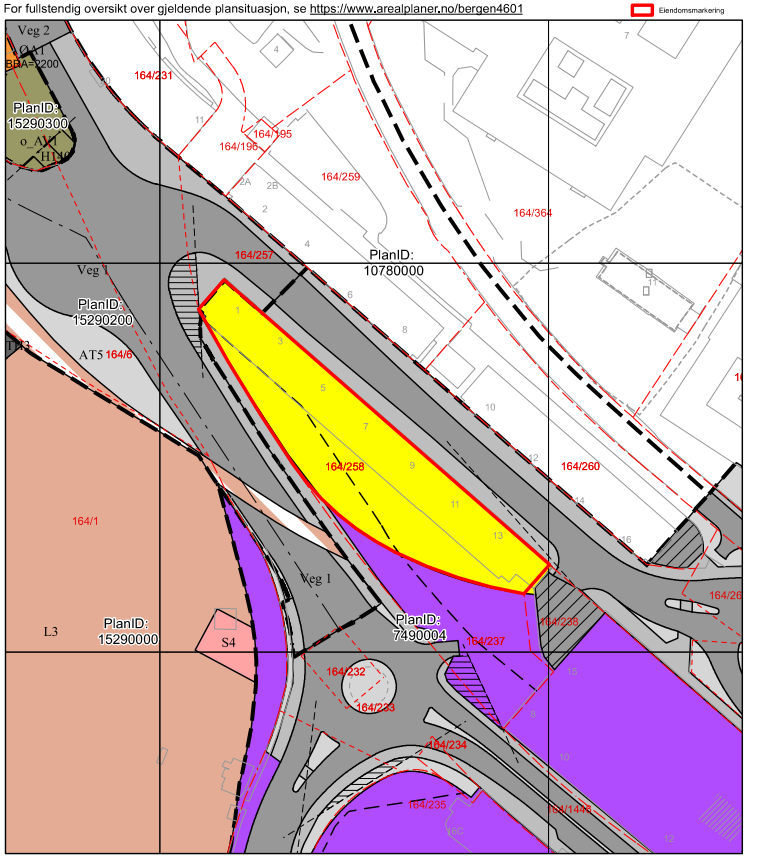
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/258/0/0
Dato: 05.06.2025 Adresse: Bredalsmarken 5 m.fl.

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

- 640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for industri / lager
- Annet byggeområde
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Havneområde (landdelen)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

- 1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg

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

- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

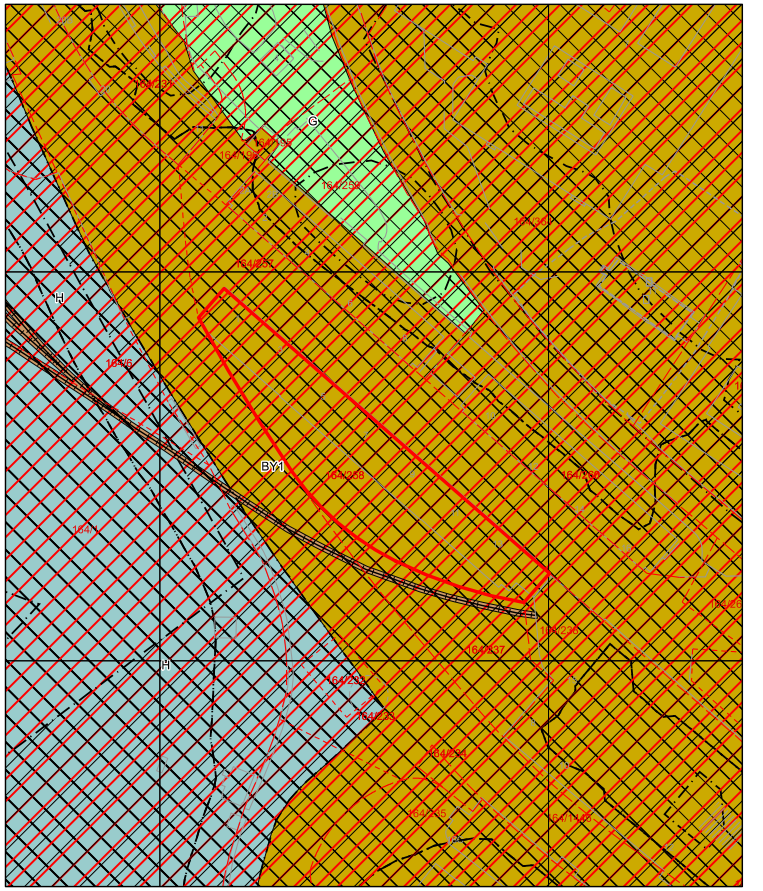
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.06.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/258/0/0
Adresse: Bredalsmarken 5 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

- Jernbane
- Angitthensyn kulturmiljø
- Faresone
- Gjennomføringsone
- Infrastruktursone
- Sikringsone
- Støysone gul
- Støysone rød

KPA2018 Arealformål

- Byfortettingssone
- Bane
- Havn
- Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

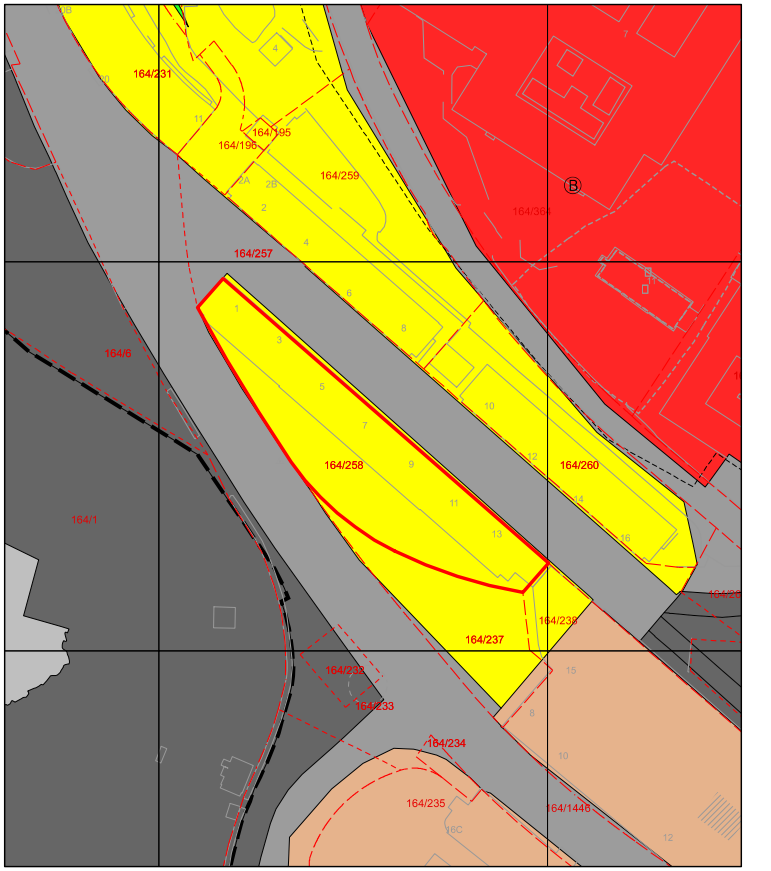
Kommunedelplan

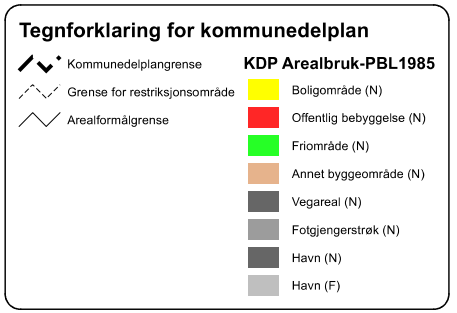
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.06.2025

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/258/0/0
Adresse: Bredalsmarken 5 m.fl.

N

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




Tegnforklaring for kommunedelplan
Kommunedelplangrense
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Friområde (N)
Annet byggeområde (N)
Vegareal (N)
Fotgjengerstrøk (N)
Havn (N)
Havn (F)

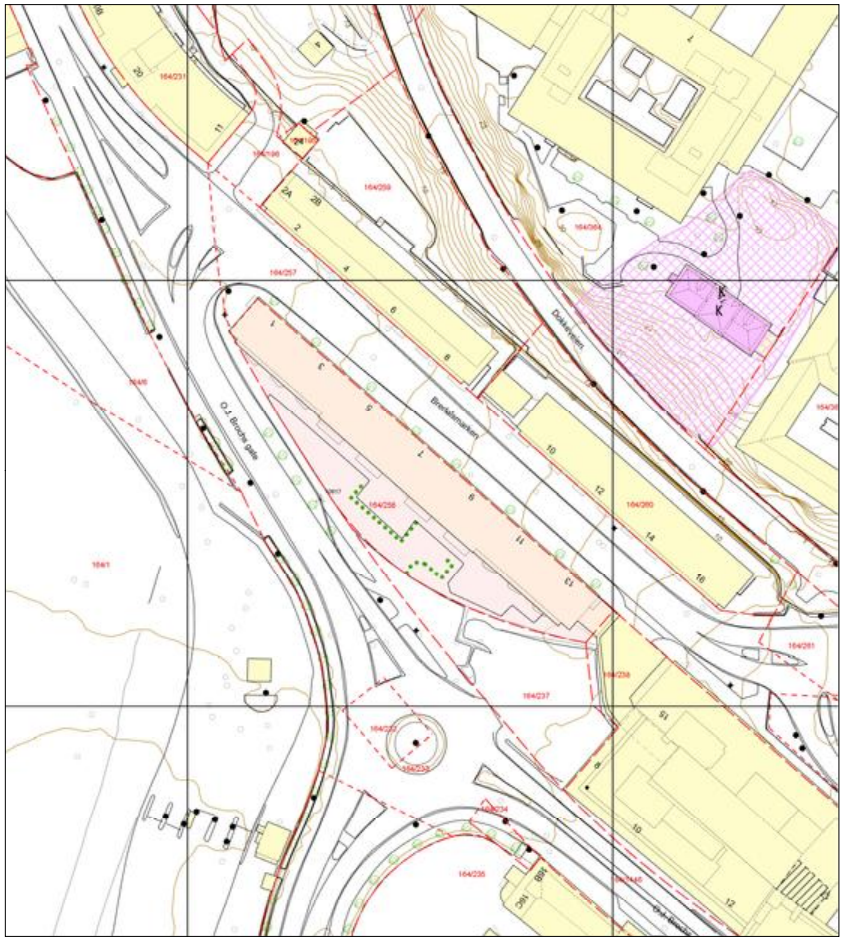
BERGEN KOMMUNE

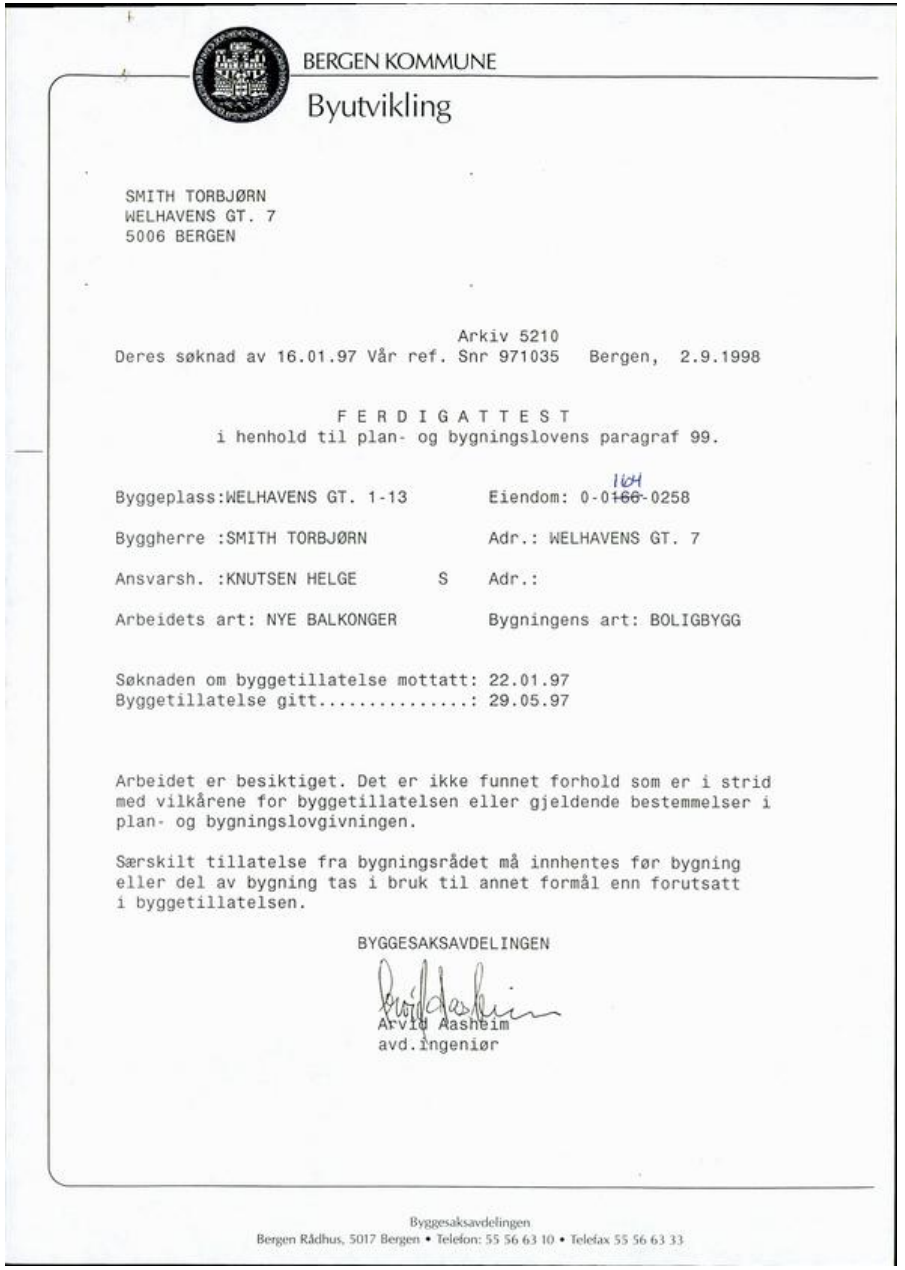
Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 04.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/258/0/0
Adresse: Bredalsmarken 5, 5006 BERGEN m.fl.

N





BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

SMITH TORBJØRN
WELHAVENS GT. 7
5006 BERGEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 16.01.97 Vår ref. Snr 971035 Bergen, 2.9.1998

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:WELHAVENS GT. 1-13 Eiendom: 0-0~~166~~ 164-0258

Byggherre :SMITH TORBJØRN Adr.: WELHAVENS GT. 7

Ansvarsh. :KNUTSEN HELGE S Adr.:

Arbeidets art: NYE BALKONGER Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 22.01.97
Byggetillatelse gitt.....: 29.05.97

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Arvid Aasheim
avd.ingeniør

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Sweco Norge AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Anne Brith Pedersen Dir. tlf.: 5556 6141	201626731/7	281016

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 164 Bnr 258
Adresse	:	Bredalsmarken 1
Tiltakshaver	:	Statens Vegvesen
Tiltaket	:	Anlegging ventilasjonsanlegg

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 27.10.16 og tillatelse datert 14.09.16.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for ventilasjonsanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Anne Brith Pedersen - Saksbehandler
Åge Vallestad - gruppeleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Statens Vegvesen, Postboks 8142 Dep, 0033 OSLO

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSINSPEKTØREN

HERR BYGNINGSSJEFEN

Bergen

En tillater seg herved å innberette at det idag er gitt tillatelse til innflytting i det under

7 juni 1949

anmeldte nybygg på eiendommen

Welhavensgate 1-13.

Bergen den 24/- 19 57

BYGNINGSINSPEKTØREN
VESTRE DISTRIKT

BERGEN KOMMUNE

Bygningsjefens kontor
Telefon 15 150

Ferdigattest

Herved bevitnes at det på eiendommen WELHAVENS GATE NR. 3

av herr GERHARD HAMMERSTAD

under 20.10.1967 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår:

installasjon av 1 stk. petroleumsbrenner.

Bergen, den 27.12.1967.

Bygningsjefens kontor

Bygningsinspektør

2000 12-67 G.H.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

~~Bergen og Omegn Boligbyggelag,~~
~~Strandgt. 232,~~
5000 Bergen.

Bergen, den

ARKIV nr. 503.1

A.Aa/åb

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass Welhavensgt. 1-13 G.nr. B.nr.

Arbeidets art Vindusendring

Bygningens art

Byggherre Borettslaget 1-13

Anmelder B.O.B.

Ansvarshavende B.O.B.

Søknad om byggetillatelse datert 3.6.-77.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

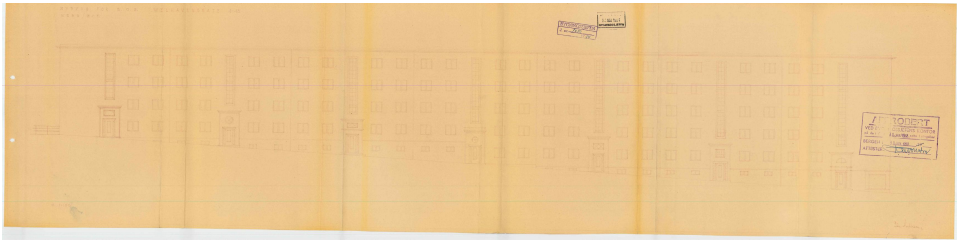
Kopi:
☒ byggherre
☐ anmelder
☐ ansvarshavende
☐
☐
☐

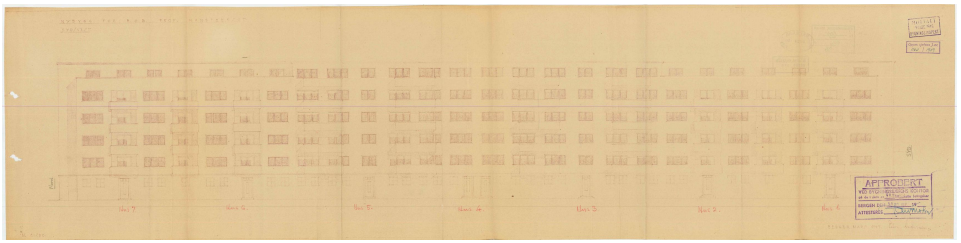
M. Sletten
p.m. overingeniør

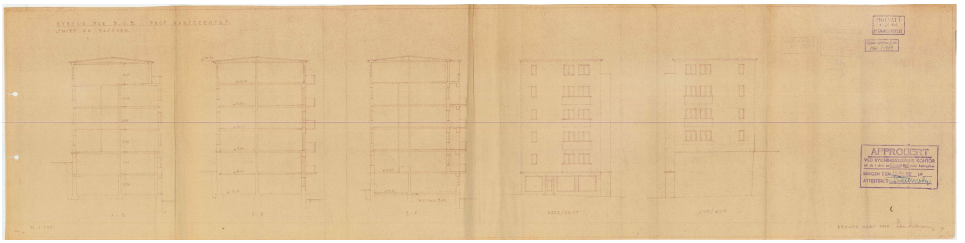
A. Aasheim

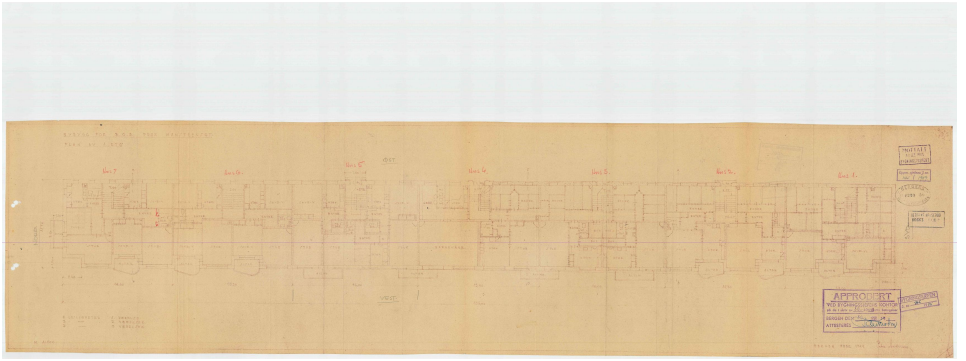
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

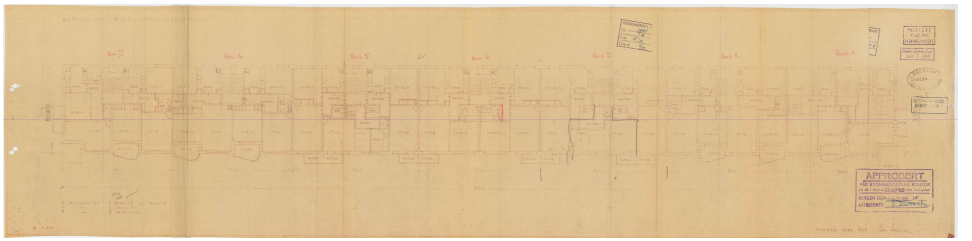

NYHAVENSGATE NR. 1-13.
NORD-VEST FASADE.
M. 1:50.
BYGNINGSINSPEKT
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN DEN:
ATTESTERES

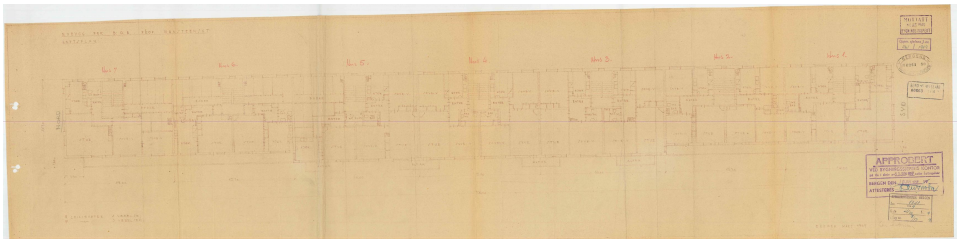


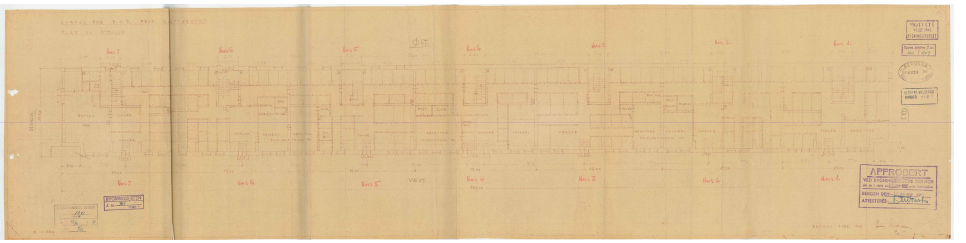





APPROVED


APPROVED





Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 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.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 19-0404/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bredalsmarken 5 5006 BERGEN

Betegnelse: Gnr 164, bnr 258 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no