

Æ

Bredalsmarken 7

5006 Bergen · Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Morten Isaksen Framnes

EIENDOMSMEGLER MNEF | DAGLIG LEDER | PARTNER

98 62 48 29

mif@eie.no

EIE Bergen Sentrum

finne ditt nye hjem

E



Marius Undheim Helvik

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

40 55 40 51
muh@eie.no
EIE Bergen Sentrum

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	88
Kort om oss	243

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Bredalsmarken 7, 5006 Bergen, Etasje: 2

MATRIKSEL

Andelsnr. 37 Orgnr. 953009250 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 74 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 66 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7 kvm

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1950

TOMT

Festet fellestomt 2223 kvm

PRISANTYDNING

3 090 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kristoffer Sæle Takstdato: 23.04.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 493 777,- pr. 15.04.24

Andel fellesformue: kr. 43 158,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 090 000,- (Prisantydning)

kr 493 777,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 583 777,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 240,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 585 017,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 593 267,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 6 768,- pr. mnd.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Emilie Grinde Steinsnes

Beskrivelse

PARKERING

Parkeringsplasser fordeles etter venteliste som er sortert på ansiennitet

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er soneparkering i område.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Bredalsmarken 7 har en flott og sentral beliggenhet med få minutters gange til sentrumskjernen. Leiligheten har en populær og attraktiv beliggenhet i et etablert område på Dokken. Her bor du med nærhet til alt man måtte ha behov for.

Dagligvarebutikker som Bunnpris og Kiwi finnes like i nærheten.

Fra boligen er det utsikt over Dokken og ut mot

Laksevåg. Området er hovedsakelig bebygget med tilsvarende bebyggelse.

Området er attraktivt for studenter på grunn av den korte veien til skoler og universitet. Her har du nærhet til UiB, Det juridiske fakultetet, Handelshøyskolen BI, samt gangavstand til Bergen sentrum med alle fasiliteter. Nygårdsparken og VilVite Senteret er også like i nærheten. På Møhlenpris forøvrig finner man også hyggelige omgivelser med blant annet Nobel Bopel, Bergen Kaffebrønneri og Cornerteateret.

Er man glad i å bevege seg kan Løvstakken by på variert turterreng, noe som er en naturlig søndagsaktivitet for den sporty bergenseren. Ved kunstgressbanen på Møhlenpris ligger også Vitalitetssenteret med kafè, og VilVitesenteret noe lenger borte i veien. Studentsenteret på Høyden har et meget godt tilbud med både treningssenter og svømmehall. Vil man holde seg innendørs finner man blant annet Sats, iTrain, Actic Bergen

og SiB vektortorget hvor man kan trene.

Det er flere populære parkområder i nærhet som er godt benyttet av både store og små. Blant annet ligger Nygårdsparken bare noen minutter unna med yrende liv og grilling om sommeren, og gang- og sykkelsti rundt Store Lungegårdsvannet.

Området kan by på et velutviklet kollektivtilbud med bussholdeplass like utenfor leiligheten med korrespondanse til øvrige bydeler, samt bybane innenfor rimelig nærhet.

TOMT

Festet fellestomt, 2223 kvm

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje
2.etg: 66 kvm (BRA-i)

Leiligheten går over ett plan, og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:
2.etg: Entré, bad, kjøkken, stue, 2 soverom, kott/bod.

Den innvendige boden er på ca. 0,5 kvm. I tillegg medfølger tre eksterne boder i fellesareal på 3 kvm, 2,4 kvm og 2,4 kvm (BRA-e).

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Kristoffer Sæle:

Grunn og fundamenter:

Grunnmur av murkonstruksjoner. Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av murkonstruksjoner. Utvendig pusset og malt.

Takkonstruksjoner:

Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.

Gulvsystemer:

Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

TGO: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Utvendig: Vindu på soverom og balkong.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte og grunnlag for tilstandsgrader se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Standard

STANDARD

Velkommen til Bredalsmarken 7 og denne flotte 3-roms leiligheten. Her bor du svært fint til med kort vei til alt du skulle trenge i hverdagen!

Entré |

Det første som møter deg er en trivelig og funksjonell entré og gang med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. På gulvet er det lagt en lekker 1-stavs laminat, som for øvrig er gjennomgående gjennom hele leiligheten.

Stue |

Videre kommer vi inn til hjertet av boligen, nemlig stuen. Stuens gode areal og funksjonelle utforming, gjør at du enkelt kan innrede med både sofagruppe og spisebord. Rommet preges ellers av de store vindusflatene som slipper rikelig med naturlig lys inn til rommet. Overflatene er slette og malt i en tidsriktig farge.

Fra stuen er det utgang til en romslig balkong med gode solforhold. På varme sommerdager vil dette fungere som en naturlig forlengelse av stuen.

Kjøkken |

Kjøkkenet fremstår delikat, moderne og innholdsrikt. Innredningen er levert av kvalitetsleverandøren KGB og består av hvite, slette fronter og en slitesterk laminat benkeplate med underlimt vask av stål. Det er ellers god skap- og benkeplass som gjør det enkelt å organisere og holde rommet ryddig. Av integrerte hvitevarer følger stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og ventilator. På kjøkken finner du en liten bod, perfekt for enkel oppbevaring.

Bad |

Det flotte badet ble totaloppusset i regi av borettslaget i 2023. Selger har videre valgt å oppgradere med påkostede fliser og baderomsmøblement utover standard. Rommet er ellers innredet med dusj/m glassvegger, vegghengt toalett, opplegg til vaskemaskin og baderomsinnredning. Vegghengte downlights i himling sikrer god belysning til enhver tid. Alt i alt er svært flott bad med gode kvaliteter!

Soverom |

Leiligheten har to svært romslige soverom på henholdsvis 12,8 kvm og 13,4 kvm. Begge rommene gir med andre ord god plass

til seng av ønsket størrelse og garderobeløsninger. Videre er rommene praktisk plassert i hver sin ende av leiligheten. Perfekt dersom du ønsker å leie ut ett av rommene.

Alt- i alt er dette en svært flott leilighet hvor alt er på stell. Her kan du flytte rett inn - Velkommen på visning!

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 28.01.2016 vedrørende anlegging ventilasjonsanlegg.

Det foreligger ferdigattest datert 02.09.1998 vedrørende nye balkonger.

Det foreligger ferdigattest datert 03.06.1977 vedrørende vindusendring.

Det foreligger ferdigattest datert 22.02.1951 vedrørende innflytting.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Leiligheten har oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød -
Energikarakter G

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 6 768,- pr.mnd.

TV og internett (grunnpakke), kommunale avgifter og eiendomsskatt, vaktmester, forretningsførsel, vask i felles oppgang, strømbruk i fellesarealer, husforsikring, renter og avdrag fellesgjeld, a-konto varmtvann og avsetning vedlikehold.

Gangvask: 72,-

Kabe-tv og internett: 358,-

Dugnad 15,-

Felleskostnader 5 923,-

A-konto varmtvann 400,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer

om økning i utgiften i år, men at det er estimert en 20% økning f.o.m januar 2025. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

Laget er snart ferdig med å skifte ut vann- og avløpsrør i tillegg til rehabilitering av alle bad. I tillegg til dette har de fjernet alle varmtvannstanker fra leilighetene og fått felles oppvarming av varmtvann i kjeller. Arbeidene er utført på denne leiligheten. Prosjektet har et budsjett på 37,2 mill. og vil bli finansiert ved låneopptak. Når prosjektet er ferdigstilt forventer man en gjennomsnittlig fellesgjeld pr andel på ca. kr 526.000 i flg styreleder og BOB.

I januar ble det laget en avregning i forhold til varmtvann. Andelene vil da innbetale et a-konto beløp månedlig på 400kr og så vil forbruk varmtvann avregnes hvert år pr 31.12. De andelene som har brukt mer enn innbetaling i a-konto vil da motta faktura for det som overstiger innbetalt beløp, mens de som har brukt mindre vil få overskytende beløp tilbakebetalt.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, forsikringer etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 1636 66 36343

Lånebeskrivelse: DnB Bank ASA

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,54%

Andel av saldo 493 776,81

Innfrielsesdato: 30.06.2049

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.22 hadde borettslaget følgende tall:

- Overskudd kr 591 310,-

- Disponible midler kr 2 519 274,-

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i disse.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Skadeforsikring NUF Polisenummer: SP0003257153

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 837 153,- Som sekundærbolig Kr. 3 181 182,-

BORETTSLAG

Borettslag: Welhavensg 1-13 borettslag, Orgnr: 953009250

FORRETNINGSFØRER

BOB.

STYREGODKJENNING

Det er en forutsetning for avtalen at ny eier blir styregodkjent før overtagelse. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Styregodkjennelsen vil bli avklart i etterkant av salget.

FORKJØPSRETT

Det er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget. Denne blir avklart i etterkant av salget.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av plast/støpejern.
Fordelerskap er plassert på bad. Stoppekran i fordelerskap.
Vannrør er skiftet i 2023 i regi av borettslaget. Utført av Vestrheim AS.

Sikringssskap er plassert i felles gang.
Inneholder: Automatsikringer og strømmåler.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:

25 ampere 1 stk.
16 ampere 6 stk.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.

DYREHOLD

Det må søkes skriftlig til styret om dyrehold. Dyrehold kan nektes ved saklig grunn.

DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Laget er ikke tilknyttet sikringsfond.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

ANNET

Vi i EIE eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonse i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene og fotografene i Heem jobber eksklusivt for Eie Eiendomsmegling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Rett til fritt å velge megler:

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig.

Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andelen.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

FESTEAVTALE

Areal: 2 223 kvm, Eierform: Festet fellestomt

UTLEIE

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

Andelseier har rett til å leie ut hele boligen i inntil 30 døgn i løpet av året, uten styrets samtykke.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp ifølge Bergen kommune.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERING

Området er regulert til boliger ifølge Bergen kommune. Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til byfortettingssone ifølge Bergen kommune. For utfyllende informasjon om reguleringsbestemmelser med mer, se komplett salgssoppgave.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 7490004

Plannavn: BERGENHUS. VESTRE INNFARTSÅRE, MØHLENPRISKRYSET

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 18.06.2002

Saksnr: 200101211

Dekningsgrad: 99,9 %

Reguleringsformål

PlanID: 7490004

Reguleringsformål: boliger

Dekningsgrad: 99,1%

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Arealformål: 1130 - Sentrumsformål

Beskrivelse: Byfortettingssone

Områdenavn: BY1

Dekningsgrad: 100 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID: 15780000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 110 - Boligområder

Dekningsgrad: 100 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpAngittHensynSone

Hensynssonenavn: H570_7

Beskrivelse: Historisk sentrum

Dekningsgrad: 100,0 %

Kulturmiljø (570):

Kulturmiljø og historisk bebyggelse skal sikres og ivaretas. De karakteristiske trekkene ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur

og kulturlandskap definerer områder og gir det særpreg. Det skal derfor tas spesielle hensyn til dette ved søknad om tiltak og endret arealbruk. Om og hvordan et tiltak berører kulturminner eller kulturmiljø skal vurderes i samråd med Byantikvaren. Statens vegvesen skal høres i saker som angår postvegene.

Hensynssoner i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpFareSone

Hensynssonenavn: H390_1 og H210_3

Beskrivelse: Luftkvalitet - rød sone og Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad: 100,0 %

Kopi av basiskart og planinformasjon er vedlagt salgssoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 090 000,- (Prisantydning)

kr 493 777,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 583 777,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 240,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 585 017,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 593 267,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgssoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 50.000,-

Tilrettelegging: 10.000,-

Grunnpakke: 14 990,-

Markedspakke: 19.990,-

Oppgjørshonorar: 6.990,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

81-24-0241

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få

tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av

transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Mekleriet AS
EIE Bergen Sentrum
Org. nr: 917989338
Eidsvågbakken 1
5105 Eidsvåg i åsane
Tlf: 53 51 98 80

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner Morten Isaksen
Framnes

SAKSBEHANDLERE

Morten Isaksen Framnes
EIE Bergen Sentrum
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
Mob: 98 62 48 29 / E-post: mif@eie.no

Marius Undheim Helvik
Eiendomsmegler | Partner
Mob: 40 55 40 51
[/ E-post: muh@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

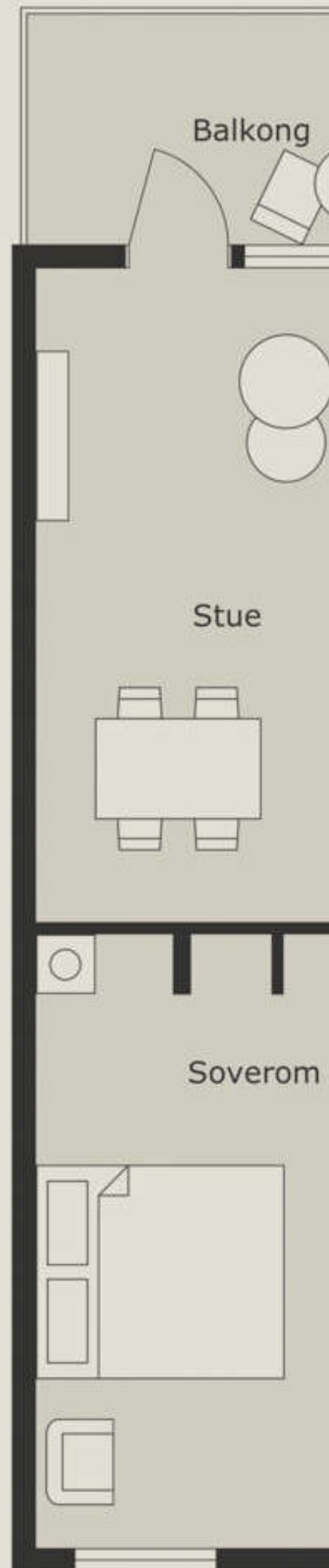
DITT NYE HJEM?

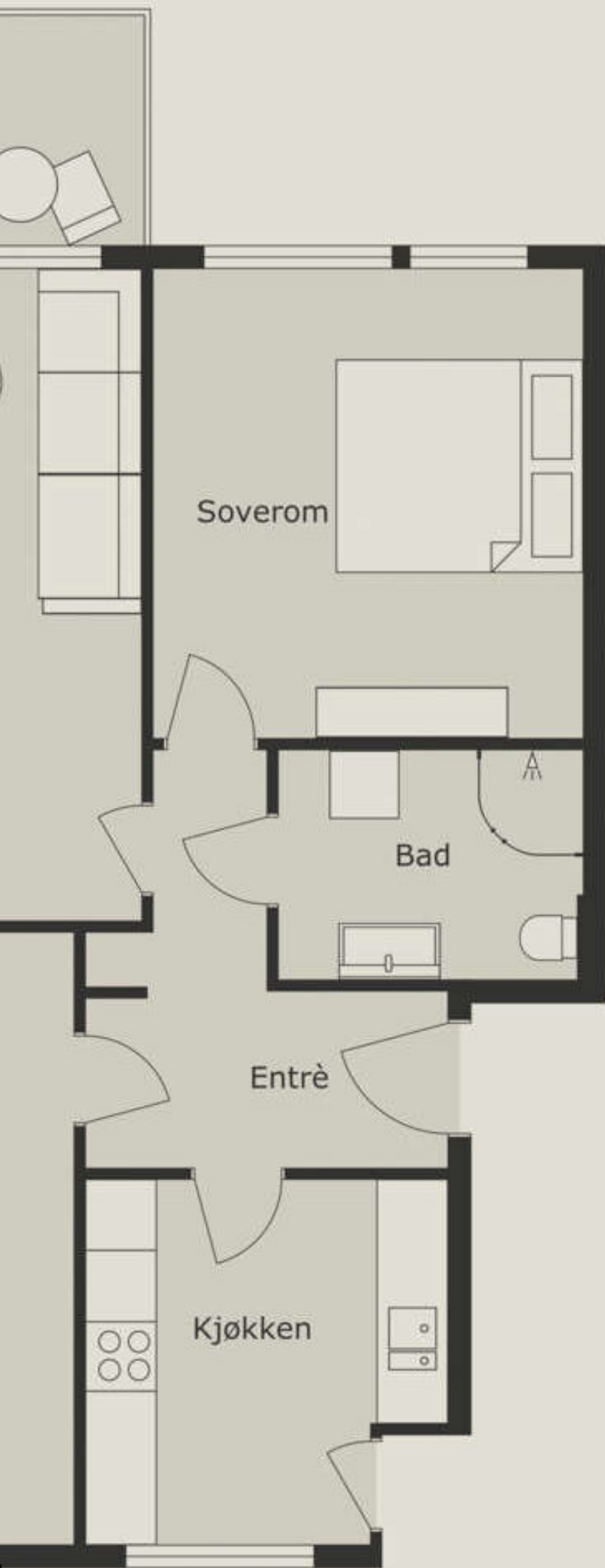


Bredalsmarken 7

5006 Bergen

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimater































































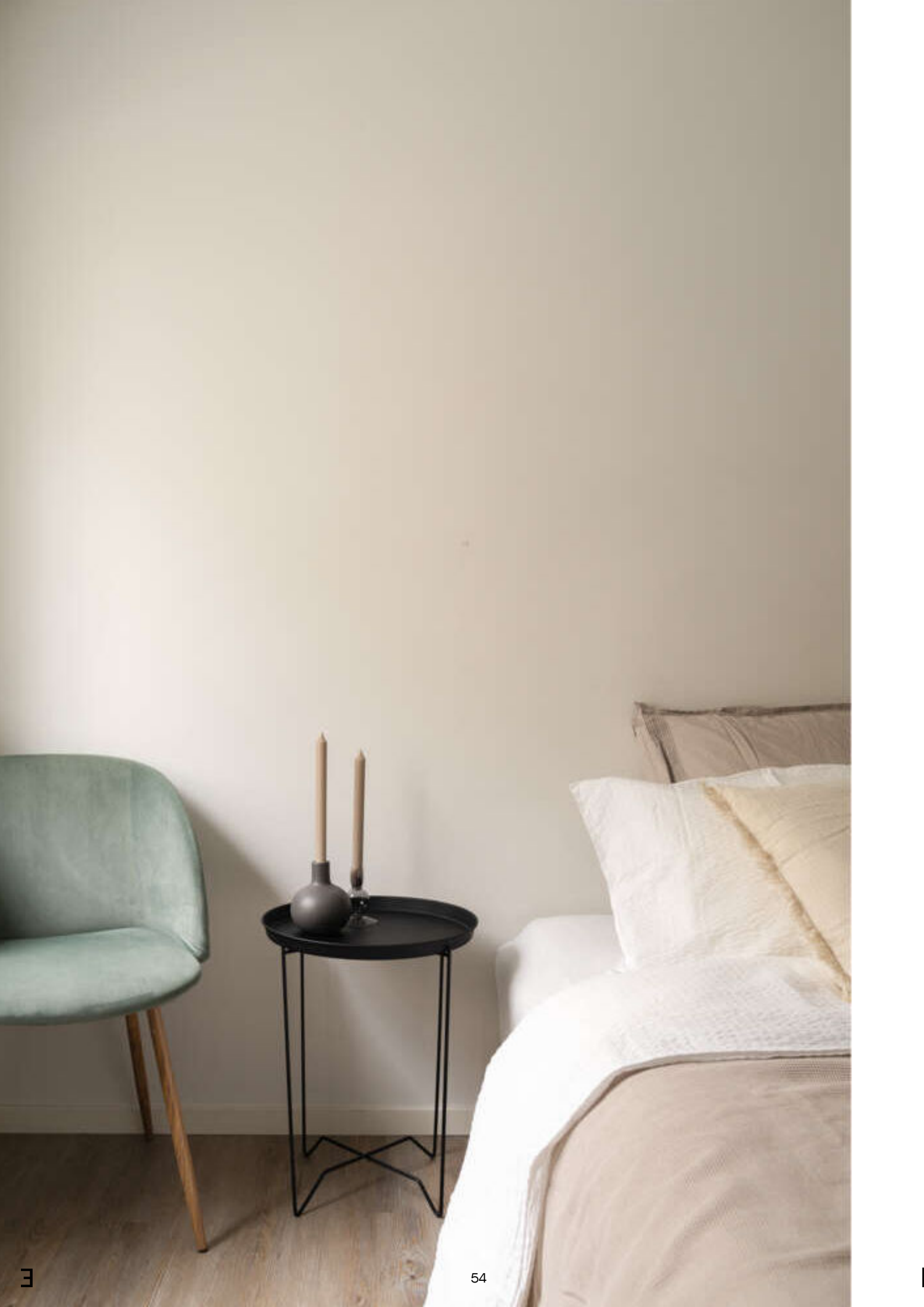












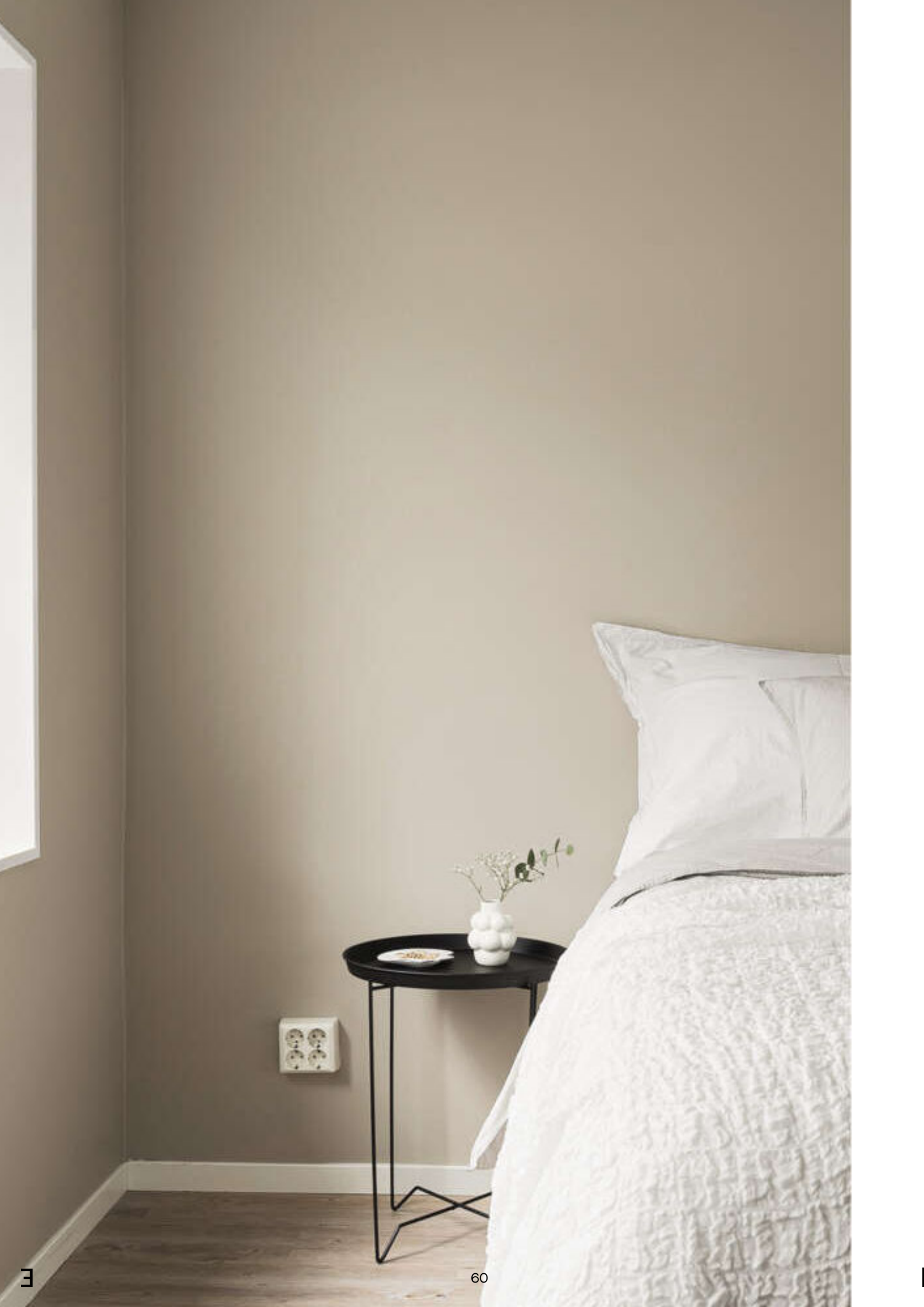






























Welhavens gate

64-66

NOBEL
BOPELL

NOBEL
BOPELL















EN BAR























INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

 Bredalsmarken 7, 5006 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 164, bnr. 258

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 24.04.2024

Rapportdato: 24.04.2024

Oppdragsnr.: 13739-2595

Referansenummer: LD9676

Autorisert foretak: Takstkonsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Sæle



TAKSTKONSULT



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkonsult AS

Takstkonsult AS ble stiftet i 2015 og drives av Kristoffer Sæle
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Kristoffer Sæle ble i 2005 utdannet tømmer og i 2014 videreutdannet som byggmester/fagtekniker hos Bergen Fagskole. I 2015 fullførte han utdanning som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømmer og byggeleder så leverer Takstkonsult AS godt, grundig og kvalitetsbevisst arbeid for private og profesjonelle aktører.

Rapportansvarlig

Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@takstkonsult.com

976 44 335



TAKSTKONSULT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Grunnmur av murkonstruksjoner.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av murkonstruksjoner.

Utvendig pusset og malt.

Takkonstruksjon:

Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig teknet med takbelegg.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET

3-roms andelsleilighet.

Beliggende i 2. etasje.

Oppført i 1950.

Rombeskrivelse:

Entré (6 kvm):

1-stavs korklaminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Kjøkken (6,7 kvm):

1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med underlimt vask av stål.

Plass/opplegg for kjøleskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.

- Platetopp.

- Oppvaskmaskin.

- Ventilator.

Soverom 1 (12,8 kvm):

1-stavs korklaminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 2 (13,4 kvm):

1-stavs korklaminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Bad (3,2 kvm):

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt

toalett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning.

Stue (19,6 kvm):

1-stavs korklaminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming via elektrisitet:

- Varmekabler på bad.

Tekniske installasjoner:

Vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av plast/støpejern.

Sikringsskap med automatsikringer.

Hovedsikring på 40 ampere.

TILSTANDSGRADER

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2:

- Vindu.

- Balkong.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

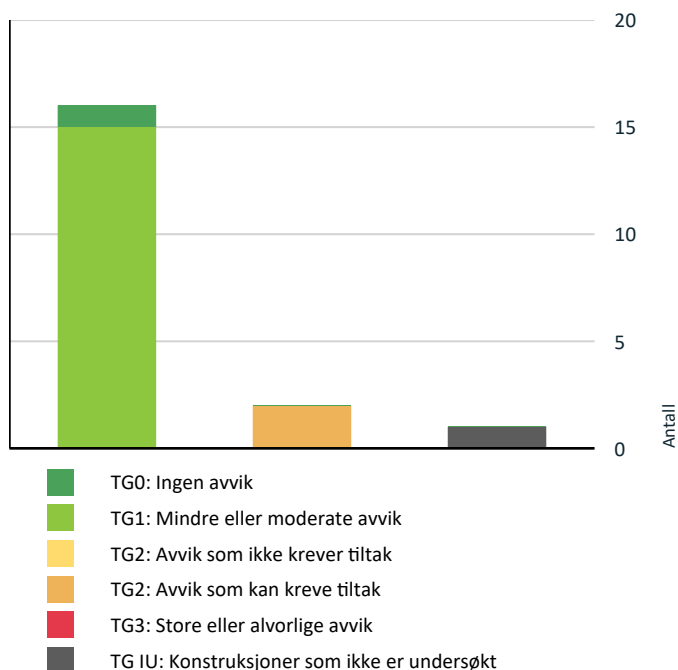
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres spesielt oppmerksomt på følgende: I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet's og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1950 **Kommentar** Eiendomsverdi.no

Standard
Leiligheten har gjennomgående god standard på overflater og inventar.

Vedlikehold
Overflater og inventar forøvrig fremstår som godt holdt og med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Bad, vann- og avløpsrør er rehabilitert/skiftet i regi av borettslaget i 2023.
Leiligheten forøvrig er oppusset i 2014 i regi av eier.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Vinduer er datert:
- 2002 og 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu på soverom 1 er punktert.
- Eier opplyser om at avviket er meldt til styret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer med avviket, men om dette skal lukkes så må glasset eller vinduet skiftes.

Entrédør

Entrédør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db).

Balkong-/terrasedør

Balkongdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong på 6,8 kvm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket måler 94 cm, dagens krav er 100 cm.
Krav ved oppføring var 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater

Entré (6 kvm):

1-stavs korklaminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 1 (12,8 kvm):

1-stavs korklaminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 2 (13,4 kvm):

1-stavs korklaminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Stue (19,6 kvm):

1-stavs korklaminat på gulv, slette malte vegger og himling.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Areal: 3,2 kvm.

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning.

Eier opplyser om at badet er rehabilitert i regi av borettslaget i 2023.

Arbeidene er da utført av:

- Vestrheim AS.

Det foreligger dokumentasjon/garanti fra overnevnte selskaper.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 30 år.

HELHETSVURDERING

Badet har lite bruksslitasje og fremstår i god stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 10 - 15 mm fall målt i nedsenket del.

- Øvrig gulv er tilnærmet flatt.

- 25 mm fall/høydeforskjell fra gulv v/dør til sluk.

- Terskel/oppbrett ved dør på 50 mm.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk via ventil.
Tilluft er etablert i dør.

2. ETASJE > BAD

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Badet er rehabilitert i 2023 i regi av borettslaget og det foreligger dokumentasjon/garanti på utførelse.

Det blir dermed ikke utført hulltaking, dette iht. Avhendinghetsloven.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Areal: 6,7 kvm.
1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med underlimt vask av stål.
Plass/opplegg for kjøleskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.

Årstill: 2014

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør.
Fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran i fordelerskap.

Tilstandsrapport

Vannrør er skiftet i 2023 i regi av borettslaget.
Utført av Vestrheim AS.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast inne i leiligheten.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler på bad.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i felles gang.
Inneholder: Automatsikringer og strømmåler.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
25 ampere 1 stk.
16 ampere 6 stk.

Spørsmål til eier

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

2014

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Årseth Elektro AS.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Tilstandsrapport

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Ukjent

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

Ja

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befarings. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		5		5			5
1. Etasje		3		3			3
2. Etasje	66			66	7		66
SUM	66	8			7		74
SUM BRA	74						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod 1, Bod 2	
1. Etasje		Bod	
2. Etasje	Bad , Entré , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Kott		

Kommentar

NETTO ROMAREAL

- Entre: 6 kvm.
- Kjøkken: 7,7 kvm.
- Kott: 0,5 kvm.
- Soverom 1: 12,8 kvm.
- Soverom 2: 13,4 kvm.
- Stue: 19,6 kvm.
- Bad: 3,2 kvm.

EKSTERNE ROM

- Bod 1. Et: 3 kvm.
- Bod 1 - kjeller: 2,4 kvm.
- Bod 2 - kjeller: 2,4 kvm.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2024	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Emilie Grinde Steinsnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	258	0	0	2223.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bredalsmarken 7

Hjemmelshaver

Bergen Kommune, Welhavensg 1-13 Borettslag

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	24.04.2024	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Ingen	0	Nei
Infoland.no	24.04.2024	Generell informasjon om boligen og innhenting av evt. plantegninger.	Ingen	0	Nei
Statens Kartverk	24.04.2024		Ingen	0	Nei
Salgsprospekt	24.04.2024	Informasjon om evt. oppussing mm. er hentet fra tidligere salgsprospekt.	Ingen	0	Nei
Egenerklæring	24.04.2024	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring.	Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsendersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LD9676>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	81240241
Adresse	Bredalsmarken 7		
Postnr.	5006	Sted	Bergen
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	9 år 6 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	lf	Polise/avtalenr	SP0003257153
Selger 1 Fornavn	Emilie Grinde	Etternavn	Steinsnes

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar Har hatt lekkasje på bad. Dette er utbedret.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Vestrheim

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bad ble renoveret i 2023 i regi av borettslag grunnet rehabilitering av rørene i bygget.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Firmanavn

Vestrheim

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Jmf. ovenfor.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar Dokumentasjon på arbeidet ligger i boligmappa.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar Jmf. ovenfor.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar Jmf. ovenfor.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Vestrheim

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Jmf. ovenfor.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Kommentar Har murt igjen uttak til peis.

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

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 fremmøtte 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 strømutfgifter 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 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 (valgfridd 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 verne vurdering 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 rørfornyning 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 rørfornyning 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 å 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 befaringsene.

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, renses 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 Fornyning 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 viderefremming 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 viderefremme 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 pallekarmen 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 Fornyng 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 tilbud 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 strømværetaler. 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 rettviseende 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 forurensning. 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
Svendsen, Camilla

Date
2022-05-08


Identification

 Svendsen, Camilla

Name
**Krabbestig, Kristin Margrethe
Zitzelau**

Date
2022-05-09

Identification

 Krabbestig, Kristin Margrethe
Zitzelau

Name
Wilhelmsen, Thomas Veum

Date
2022-05-07

Identification

 Wilhelmsen, Thomas Veum

Name
Hopsdal, Jon

Date
2022-05-06

Identification

 Hopsdal, Jon

Name
CHRISTIANSEN, ODDVAR

Date
2022-05-06

Identification

 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**

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

Resultatrapport 2021 for Borettslaget Welhavensgt. 1-13

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

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

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 forsikringskader	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 Øredifferanser	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 Vedlikehold 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 afskrivninger	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

3 - Årsregnskap...

Name
Hopsdal, Jon

Date
2022-05-03

Identification

 **Hopsdal, Jon**

Name
CHRISTIANSEN, ODDVAR

Date
2022-05-03

Identification

 **CHRISTIANSEN, ODDVAR**

Name
Wilhelmsen, Thomas Veum

Date
2022-05-02


Identification

 **Wilhelmsen, Thomas Veum**

Name
**Krabbestig, Kristin Margrethe
Zitzelau**

Date
2022-05-03

Identification

 **Krabbestig, Kristin Margrethe
Zitzelau**

Name
Svendsen, Camilla

Date
2022-05-03

Identification

 **Svendsen, Camilla**



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



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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 modifierer 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 rettviseende 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

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



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 originalen?

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>

BOB

2022.05.10

BORETTSLAGET WELHAVENSGATE 1-13

NYE RØR 2022



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.

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.

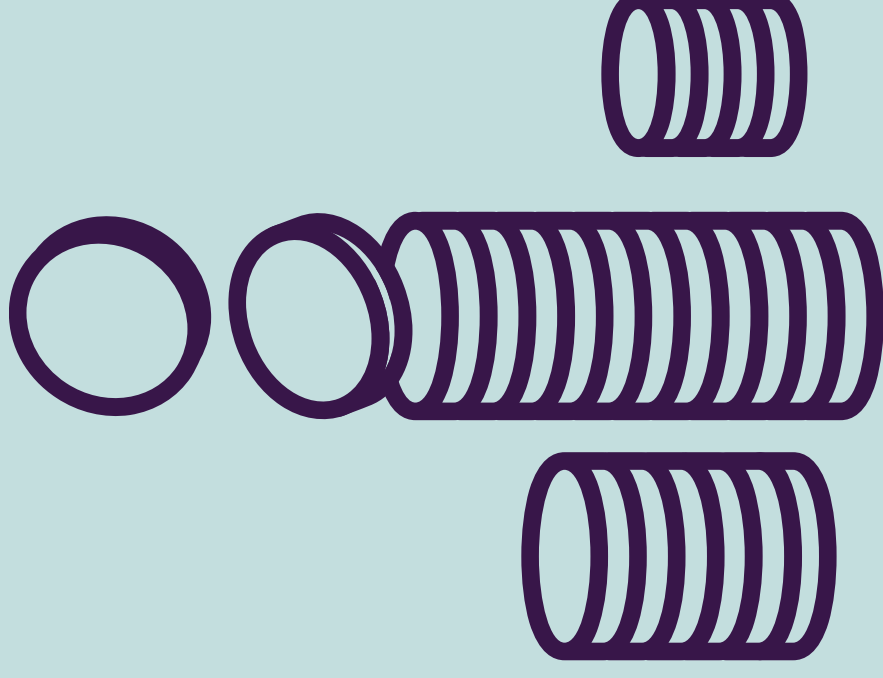
2022: OPPSTART?

Hva vi har hentet inn tilbud på!

2 alternativer:

Alternativ 1 og Alternativ 2

Mulig tilleggsbestilling (Opsjon)



Alternativ 1 - Komplette pakke

- Rørfornyning 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.

Alternativ 2 – rørfornying (strømpø)

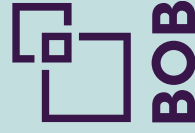
- Strømping av stammer fra tak til kum utvendig.
- Utskifting av deler av avløpsrør i tak over bad.
- Nytt tak på bad.
- Ny vannledning på kjøkken for fremtidig påkobling ved rehabilitering av bad.
- Magnetventil og lekkasjesensor.

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.)

Fordele og ulemper:

Alt 1

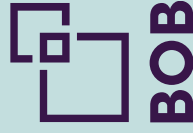


Fordele alternativ 1:

- 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.

Fordele og ulempes:

Alt 1



Ulemper alternativ 1:

- Høy investeringskostnad

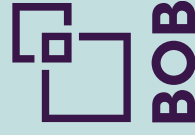


Fordele og ulemper:

Fordele alternativ 2:

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

Alt 2



Tversnitt av et stramprenovert avløpsrør med gren.

Fordele og ulemper:

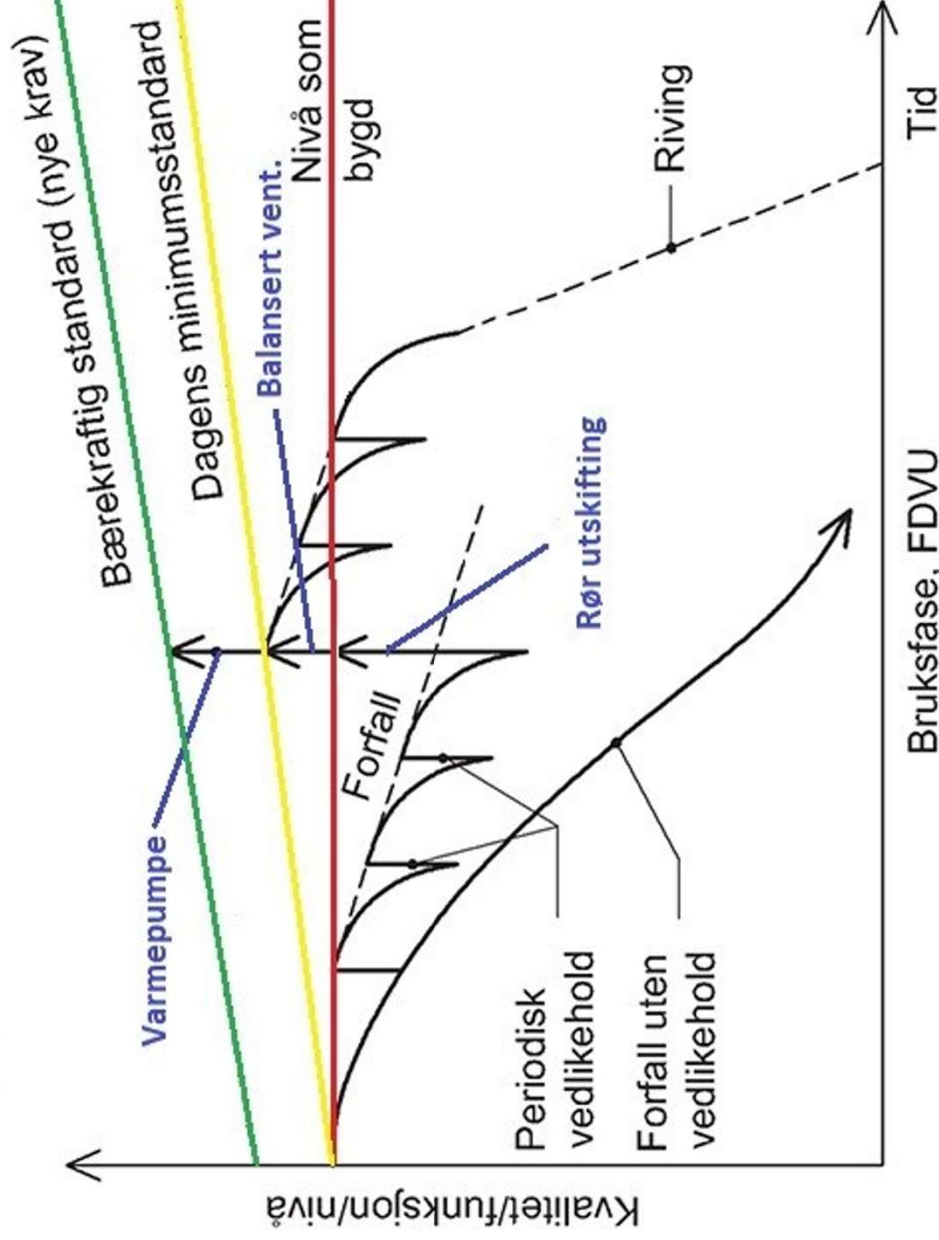
Ulemper alternativ 2:

- 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.
- Strøpeløsningen gjør at ved neste rehabilitering må en ta alle bad da det ikke er mulig å strøpe 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.



BOB

Prinsippskisse kvalitet over tid

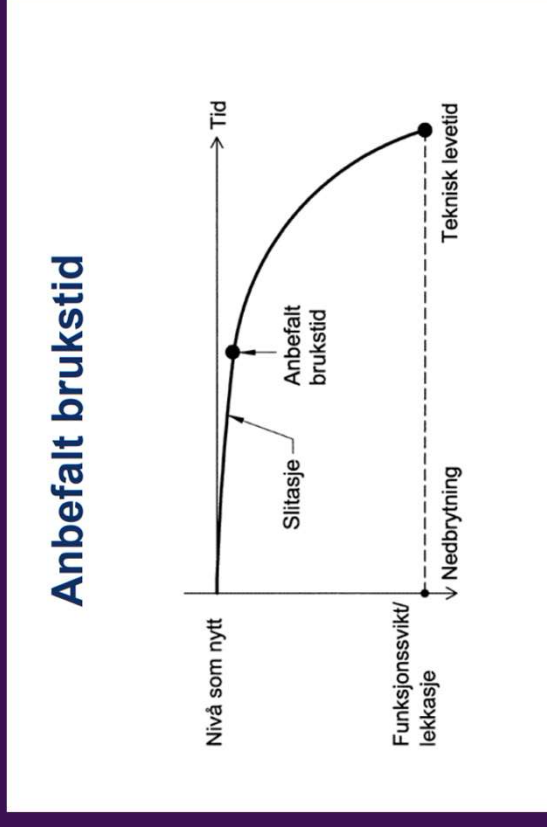


Bruksfase, FDVU

OFFENSIV | PROFESJONELL | ENGASJERT | NYSKAPENDE

Rør i Welhavensgate:

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



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 stålør (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 kobberør, ideal-/instanløserør	25–75	30	Ikke vanlig etter 1945	Groptæring, utmatningskorrosjon, erosjonskorrosjon, frost
Kobberør for fingjenger, stive nr. 16, lynne	25–100	50	Kobberør for messinggjenger for tinnloddning. Godstykkelse for rørdim. $\frac{3}{4}$ " m = 1,63 mm	Groptæring, utmatningskorrosjon, erosjonskorrosjon, frost
Kobberør for rengjenger, stive nr. 12, tykke	25–100	50	Kobberør for rengjenger for hamping. Godstykkelse for rørdim. $\frac{3}{4}$ " r = 2,64 mm	Groptæring, utmatningskorrosjon, erosjonskorrosjon, frost
Harde kobberør for gjenging, NS 824	25–100	50	Kobberør for rengjenger for hamping. Godstykkelse for rørdim. $\frac{3}{4}$ " = 1,6 mm	Groptæring, utmatningskorrosjon, erosjonskorrosjon, frost
Halvharde kobberør, NS 1758	25–75	40	Godstykkelse for rørdim. 15 mm = 1,2 mm	Groptæring, utmatningskorrosjon, erosjonskorrosjon, frost
Glødde kobberør i kvell, NS 1758	15–50	30	Rør i kvell er spesielt utsatt for monteringsfeil.	Groptæring, utmatningskorrosjon, erosjonskorrosjon, frost
Rørdeleler for kobberør, NS 1757	25–100	50	Gjengede rørdeleler	Erosjonskorrosjon, lekkasjer i skjøt
Rørdeleler for kobberør, NS 1759	30–75	40	Rørdeleler for loddning. 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 varerør 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

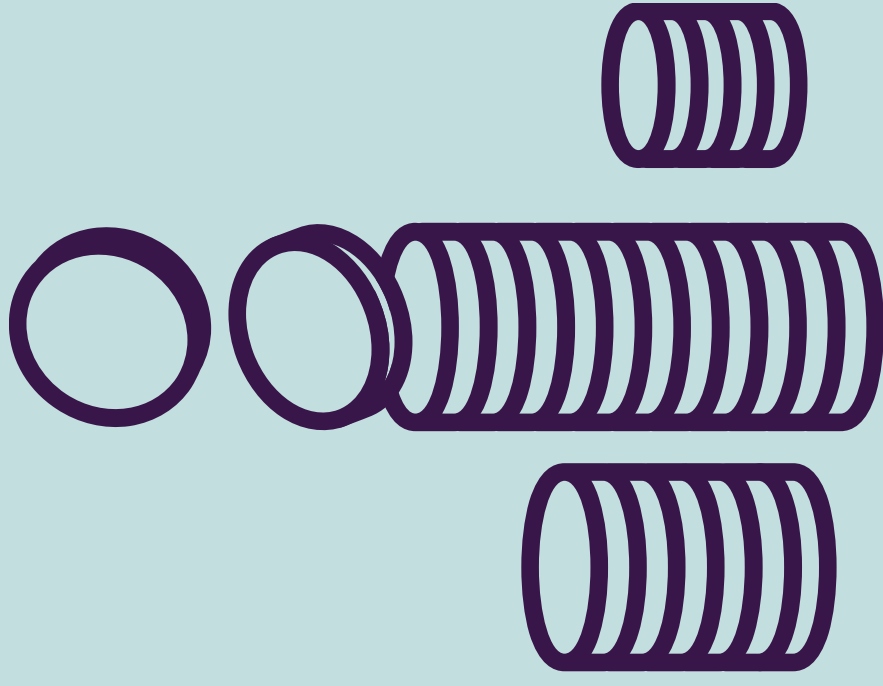
Levetidstabell for innendørs avløpsrør

Innvendig avløpsrør

Tabell 49
Oversikt over levetider for innvendige avløpsrør¹⁾

Type avløpsrør	Teknisk levetid år	Anbefalt brukstid år	Kommentarer	Typiske årsaker til vannlekkasje
Støpejern, sandstøpte mufferrør	25–100	50 ²⁾ 40 ³⁾	Ikke produsert etter 1950. Varierende godstykkelser	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 3/4". 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 sprekkdannelse.
PP	25–75	50		Temperaturvekslinger på innstøpte rør kan medføre sprekkdannelse.
PEH	25–75	50	Normalt prefabrikkert med sveiste skjøter	Temperaturvekslinger på innstøpte rør kan medføre sprekkdannelse.
PVC	25–50	30	PVC montert før 1975 bør skiftes ut ved rehabilitering.	Temperaturvekslinger på innstøpte rør kan medføre sprekkdannelse.
ABS	10–25	15	Problemer med ekspansjon. Ikke montert etter 1975	Temperaturvekslinger på innstøpte rør kan medføre sprekkdannelse.

Langtidsprognoser:



0003 - Borettslaget Welhavensgate 1-13

Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling



Forutsetninger: Utgangspunktet er budsjett 2022. Rehabilitering av bad og vannløp. 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. Budsjettet med en flytende rente på 3,5%. Nedbetalingsid 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 vaskerip	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.skat	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	36 790	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
Gjenn. 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

0003 - Borettslaget Welhavensgate 1-13 Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling

	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
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	330 896	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	5 635 052	5 841 838	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.skat	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	821 989	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	388 884	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
Gj.sn. 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

Fordisføringer: Utgangspunktet er budsjett 2022. Rehabilitering av bad, vann/veip og felles varmtvannsentral. Rehabiliteringskostnad på 37,2 mill. Vi forutsetter 2,5% i generell årlig prissigning. Nytt lån i august 2022 med utbetalinger hvert kvartal og refinansiering av eksisterende lån. Avdragsritt til hele lånet er ubetalt. Første avdrag i desember 2023. Budsjettet med en flytende rente på 3,5%. Nedbetalingsid 25 år. Redusert forsikringspremie i 2024. Økning i 2022 er beregnet fra 1.juli.

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. Budsjettet med en flytende rente på 3,5%. Nedbetalingsid 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
Utleie parkeringsplasser	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	330 986	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.skat	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
Gjenn. 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



0003 - Borettslaget Welhavensgate 1-13 Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling

Forutsetninger: Utgangspunktet er budsjett 2022. Rehabilitering av rør vannledning og felles varmtvannsentral. 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. Budsjettet med en flytende rente på 3,5%. Nedbetalingsid 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.skat	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	854 698	859 709	832 083	809 044	785 199	760 519	734 975	708 537	681 174
Avdrag andre banker	2 743 281	3 214 811	3 200 634	3 182 600	3 165 299	3 148 145	3 131 000	3 113 855	3 096 710	3 079 565
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	29 845	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	3 335 625	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
Gj.sn. 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	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 1 og 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

Takki!



BOB

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 forholdsvis 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 gjentakende 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.

**INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I
2023 I BORETTSLAGET WELHAVENSGATE 1-13**

Dato: 20. juni **kl.:** 18:00

Sted: Fellesrommet i kjelleren

Under følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Klipp av – leveres ved inngangen _____

Generalforsamling 20. juni 2023, 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 (valgfridd punkt)

3 Behandling og godkjenning av årsregnskap 2022

4 Vederlag til styret og evt. andre utvalg

5 Valg av styre

6 Innkomne saker

6.1 Oppdatering av husordensreglement

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 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at årsregnskapet godkjennes.

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

Rørprosjektet i bygget har økt arbeidsmengden betraktning for styret i 2022-2023. Dersom arbeidsmengden avtar neste år, vil styret vurdere å redusere godtgjørelsen igjen. Honoraret til styret er i dag kr. 100 000,-
Gjennomsnittlig styrehonorar for borettslag i BOB av tilsvarende størrelse var i 2022 kr. 185 000,-

Forslag til vedtak: Styret godtgjørelse økes til kr. 150 000,-

Styrets innstilling: Styret anbefaler at styrets godtgjørelse økes til kr. 150 000,-

5. Valg av styre

På valg:

2 styremedlemmer for 2 år.

1 varamedlem for 1 år

Forslag til vedtak:

Liv Heidi Ekre velges til styremedlem for 2 år

Marita Sæthre velges til styremedlem for 2 år

Thomas Wilhelmsen velges til varamedlem for 1 år

Styrets innstilling:

2 styremedlemmer velges for 2 år

Marita Sæthre tar gjenvalg til styret

Liv Heidi Ekre trer inn som ordinært styremedlem
etter 5 måneder som vara

1 varamedlem velges for 1 år

Thomas Wilhelmsen trer nå av som styremedlem,
men stiller til gjenvalg som varamedlem.

6. Innkomne saker

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

6.1 Oppdatering av husordensreglement

Styret har mottatt flere henvendelse fra beboere som er misfornøyd med orden og renhold av trimrommet, samt at rommet blir brukt av personer som ikke bor i bygget. Styret ser derfor behov for å inkludere regler for bruk av trimrommet i husordensreglementet tilsvarende regler for bruk av vaskerommet. I den forbindelse må det også gjøres en teknisk oppdatering av husordensreglementet der dagens kap. 5 endres til kap. 6.

KAP 5. TRIMROM

§ 5-1 Den enkelte bruker av trimrommet har ansvar for renhold av trimrommet, rommet skal ryddes og vaskes etter endt bruk. Mislighold på dette punktet kan medføre at man nektes bruk av trimrommet.

§ 5-2 Man har rett til bruk av trimrommet i den tidsperioden man har skrevet seg opp på. Dersom trimrommet ikke blir tatt i bruk, regnes det som ledig og kan reserves av andre. Trimrommet er et tilbud til beboere og kan ikke benyttes av andre.

§ 5-3 Skader eller mangler på utstyr skal så snart som mulig rapporteres til styreleder eller vaktmester.

Forslag til vedtak: Oppdatert husordensreglement vedtas.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at oppdatert husordensreglement vedtas.

Rapport fra styret i BORETTSLAGET WELHAVENSGATE 1-13

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:	Thomas Wilhelmsen, Straumsåsen 360
Styremedlem:	Marita Sæthre Njøten, Bredalsmarken 9
Styremedlem:	Bjarte Steinsund, Bredalsmarken 11
Varamedlemmer:	Liv Heidi Ekre, Bredalsmarken 5

2.2. Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter. I tillegg har vi hatt tett kontakt via meldinger, e-post og telefon for å kunne følge opp saker fortløpende.

Styret har også hatt flere møter med BOB og ulike firma knyttet til rørprosjektet.

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

Det ble også i 2022 gjennomført tilbudsbeferinger med ulike firma knyttet til fornying av rør. Borettslaget besluttet på årsmøtet i 2022 å gå for en komplett pakke. Styret gjennomførte, sammen med prosjektleder hos BOB, avklaringsmøter med firmaene som var interessert i prosjektet for å gjøre styrets beslutningsgrunnlag best mulig. På disse møtene fikk vi mer informasjon om entreprenørenes forståelse av bygget og oppgaven, samt en del informasjon om hvordan de hadde tenkt å løse den. Deretter fikk vi tilsendt tilbud fra de ulike entreprenørene.

Ut ifra styrets og prosjektleders vurderinger var Vestrheims tilbud det beste. De ble avholdt flere møter og beferinger sammen med Vestrheim før kontrakt ble inngått i november 2022. Fase 2, gjennomføring av byggeprosjektet, startet i desember 2022.

Da arbeidet startet viste det seg at tegningene av rørene i bygget ikke samsvarte med hvordan de faktisk var plassert. Dette medførte at fremdriftsplanen måtte endres, da rør i flere leiligheter enn

planlagt måtte skiftes samtidig. At det har vært nødvendig å arbeide i flere leiligheter enn planlagt har så langt gjort prosjektet mer krevende for Vestrheim, beboere og styret.

Opprinnelig ønsket borettslaget å skifte avløpsstammene til både bad og kjøkken i bygget. Å skifte ut avløpsstammene knyttet til kjøkken viste seg vanskelig i flere oppganger, da dette ville medføre stor risiko for at kjøkken ville bli skadet og ikke ville kunne tilbakeføres til tidligere standard.

For å minimere uforutsette kostnader for borettslaget, har styret besluttet at avløpsstammene på kjøkken relines der det vil medføre store konsekvenser å bytte disse.

2.3.2 HMS

Styret har utarbeidet et HMS-dokument for borettslaget. Dette er et flytende dokument som vil bli fortløpende endret ved behov. Hensikten med denne planen er å verne om liv, helse og materielle verdier, samt å skape et godt bomiljø for alle beboere.

Vi ba alle beboere sette av noe tid til å lese gjennom håndboken, samt å fylle ut 4 skjema for internkontroll og sende tilbake til styret. Vi håper at alle andelseiere har lest gjennom håndboken. Vi har fått inn en del skjema og anmoder alle andelseiere å sende inn skjema for internkontroll.

Da det i løpet av de siste årene har vært noen utfordringer knyttet til ildstedene i bygget, røyktilløp i leiligheter der brannvarsler ikke fungerte, har styret tatt kontakt med brannforebyggende avdeling hos Bergen Brannvesen. De har gjennomført tilsyn av leilighetene i borettslaget, samt gjort vurdering av feiebehov.

Dessverre fikk de ikke tilgang til alle leiligheter da styret ikke hadde nøkkel til alle leilighetene hvor beboere ikke var hjemme. Vi ber om at de som ikke har hatt tilsyn, tar kontakt med styret slik at tilsyn kan bli gjort her også.

Andelseiere skal ha fått tilsendt rapport for sin leilighet av Bergen brannvesen. Dersom noen ikke har mottatt rapport, ta kontakt med styret.

Styret vil få tilsendt en samlet rapport fra tilsynet av Bergen brannvesen, og da følge opp evt. merknader.

2.3.3 Lekkasjer

Det har også i 2022 vært flere vannlekkasjer knyttet til VVB i leiligheter og brudd på avløpsrør. Dette medførte varsel om at forsikringspremien til borettslaget ville øke i 2023. Da vi i løpet av 2023 vil få fjernet alle VVB fra leilighetene og alle rør vil enten være skiftet eller fornyet, sa IF forsikring seg villig til å inngå forhandlinger om å senke premien når prosjektet er ferdig.

Det har også vært vannlekkasje i en leilighet grunnet feilmontering av vindu og balkongdør. Disse er nå byttet. Da det har blitt meldt inn lekkasje fra vindu etter dette, sendte styret ut en e-post til alle andelseiere for å kartlegge om de var skadet på, og/eller lekkasjer fra vindu og/eller

balkongdør. Vi har fått tilbakemelding om noen vinduer som er punktert, samt noen hvor lamineringen har løsnet.

Styret vil følge opp denne saken videre når rørprosjektet er over.

2.3.4 Statens vegvesen

I forbindelse med en midlertidig omlegging av trafikken i Bergen, opprettet Statens Vegvesen et ekstra kjørefelt på fremsiden av bygget vårt. Dette skulle kun være en midlertidig løsning. Det ekstra feltet har medført at trafikken kommer tettere på bygget, og styret ønsker å få dette fjernet igjen, slik avtalen var. Styret har vært i kontakt med Statens vegvesen, men har foreløpig ikke kommet til en enighet.

2.3.5 Ladepunkt for el-bil

Alle borettslag som har parkeringsplasser, er pliktige til å ha ladepunkt til el-bil. Da det var sannsynlig at flere av parkeringsplassene ikke ville kunne benyttes i perioden arbeidet med rørene pågår, besluttet styret å utsette arbeid med å sette opp et ladepunkt til rørprosjektet er ferdig.

2.3.6 Refinansiering av lån

I forbindelse med rørprosjektet har borettslaget måtte refinansiere eksisterende lån. I den forbindelse har styret hentet inn tilbud fra ulike banker. DNB ga borettslaget det beste tilbudet.

2.3.7 Reforhandling av avtale med Telenor

Styret har reforhandlet avtalen med Telenor og borettslaget har nå Komplet 20 hvor alle beboere får TV- og strømmetjenesten T-We og bredbånd fra Telenor. T-We Basis pakken med 120poeng & 20mbps er inkludert. Det ble besluttet å avvente fiber til rørprosjektet er ferdig.

2.3.8 Utleie av leiligheter

For borettslaget er det viktig å ha oversikt over hvem som bor i bygget, og ha kontaktinformasjon til alle beboere for å kunne videreformidle viktig informasjon. Dersom en andelseier vil leie ut hele boligen sin, må det sendes søknad til styret i forkant. Andelseier, eller noen av andelseiers nærstående, må ha bodd i boligen i minst ett år. Boligen kan kun leies ut for en periode opptil 3 år. Etter dette må botiden på ett år være oppfylt på nytt før leiligheten leies ut på nytt.

Styret fortsetter arbeidet med å kartlegge og følge opp hvor mange og hvilke leiligheter i borettslaget som leies ut til andre. Arbeidet så langt har gitt resultater og styret har nå en bedre oversikt. Leiligheter som leies ut uten at vilkårene over er oppfylt, vil bli begjært solgt når rørprosjektet er ferdig.

2.3.9 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. 324 081 032. 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 2023 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 2022 har 9 av borettslagets boliger blitt omsatt:

1-roms:

Det har blitt solgt i alt 2 stk. 1-roms boliger i perioden 01.01.2022 til 31.12.2022. Oppnådd gjennomsnittlig overdragelsespris (salgsprisen) for ovennevnte boliger er kr. 2 715 000,- Priser fra kr 2 630 000,- til kr 2 800 000,-.

2-roms:

Det har blitt solgt i alt 4 stk. 2-roms boliger i perioden 01.01.2022 til 31.12.2022. Oppnådd gjennomsnittlig overdragelsespris (salgsprisen) for ovennevnte boliger er kr 2 912 500,- Priser fra kr 2 450 000,- til kr 3 100 000,-.

3-roms:

Det har blitt solgt i alt 3 stk. 3-roms boliger i perioden 01.01.2022 til 31.12.2022. Oppnådd gjennomsnittlig overdragelsespris (salgsprisen) for ovennevnte boliger er kr 3 025 000,- Priser fra kr 2 850 000,- til kr 3 250 000,-

Pr. 31.12. har 3 av borettslagets andelseiere overlatt bruken av boligen til andre (fremleie).

Juridiske andelseiere eier 1 av boligene.

Borettslaget leier ut sitt firmalokale til Beauty Point.

3.4 Økonomi

3.4.1 Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiføringelse 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 2022

Regnskapet ble oppgjort med et **positivt resultat på kr 591 310**, mot et budsjettert **positivt resultat på kr 659 512**. Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2022.

Årets endring i de disponible midlene ble **positiv med kr. 348 194,-**

Laget har pr 31. desember 2022 **disponible midler på kr 2 519 274,-**

Egenkapitalen til laget er **positiv med kr 4 147 634,-**

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Det ble dessverre heller ikke arrangert grillfest i 2022. Dugnad ble avholdt og 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.

**Borettslaget Welhavensgt 1 - 13
2022**

Resultatregnskap 2022

Borettslaget Welhavensgt 1 - 13

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	3 549 866	3 397 028	3 563 952	4 286 000
Andre inntekter	3	62 439	29 634	30 000	27 000
Sum inntekter		3 612 305	3 426 662	3 593 952	4 313 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	371 567	365 949	325 000	393 000
Dugnad		0	1 440	2 000	2 000
Styrehonorar	5	100 000	110 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift		68 239	67 086	59 000	54 653
Avskrivninger	6	17 331	21 317	17 004	11 000
Felles strøm og varme		248 268	229 354	255 000	248 000
Festeavgift/tomteleie		22 448	22 448	23 004	23 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		919 662	868 351	868 000	991 000
Andre driftskostnader	7	451 230	444 917	507 000	516 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	12 174	8 327	14 992	10 000
Vedlikehold	9	161 872	397 451	300 000	300 000
Rehabilitering	10	176 575	0	0	0
Forretningsførsel		189 867	155 419	160 004	177 000
Revisjonshonorar		13 750	10 750	11 000	14 000
Andre konsulenthonorarer		6 200	0	10 000	10 000
Kontingent		22 800	22 800	23 000	23 000
Forsikring		190 333	169 934	209 436	229 000
Sum driftskostnader		2 972 315	2 895 542	2 884 440	3 101 653
Driftsresultat		639 990	531 120	709 512	1 211 347
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		24 490	4 206	0	0
Andre renteinntekter		457	362	0	0
Sum finansinntekter		24 947	4 568	0	0
Rentekostnader lån		73 398	54 834	50 000	115 000
Andre rentekostnader		229	251	0	0
Sum finanskostnader		73 628	55 085	50 000	115 000
Resultat av finansposter		-48 681	-50 517	-50 000	-115 000
Resultat		591 310	480 603	659 512	1 096 347
Til/fra annen EK		591 310	480 603	0	0
Sum disponeringer		591 310	480 603	0	0

Resultatrapport 2022 for Borettslaget Welhavensgt 1 - 13

Balanse pr. 31.12.2022

Borettslaget Welhavensgt 1 - 13

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 13	4 622 286	4 622 286
Andre driftsmidler	6	10 525	27 856
Sum varige driftsmidler		4 632 811	4 650 142
Sum anleggsmidler		4 632 811	4 650 142
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		320 106	275 707
Andre fordringer		5 010	6 391
Sum fordringer		325 116	282 098
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 730 714	2 403 590
Skattetrekk		48 012	12 583
Sum bankinnsk. og kontanter		2 778 726	2 416 173
Sum omløpsmidler		3 103 842	2 698 271
SUM EIENDELER		7 736 653	7 348 413

Balanse pr. 31.12.2022

Borettslaget Welhavensgt 1 - 13

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 600	7 600
Sum innskutt egenkapital		7 600	7 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 140 034	3 548 724
Sum opptjent egenkapital		4 140 034	3 548 724
SUM EGENKAPITAL		4 147 634	3 556 324
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	2 549 902	2 810 348
Borettsinnskudd	13	454 550	454 550
Sum langsiktig gjeld		3 004 452	3 264 898
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		37 488	14 578
Forskuddsbetalte fordringer		0	628
Leverandørgjeld		280 578	310 204
Skyldige off. myndigheter		89 315	40 591
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		134 438	132 881
Påløpne renter		559	308
Annen kortsiktig gjeld		42 190	28 002
Sum kortsiktig gjeld		584 567	527 191
SUM GJELD		3 589 019	3 792 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 736 653	7 348 413

Bergen,
Styret for Borettslaget Welhavensgt 1 - 13

Camilla Svendsen
Styrets leder

Thomas Veum Wilhelmsen
Styremedlem

Oddvar Christiansen
Nestleder

Bjarte Steinsund
Styremedlem

Marita Sæthre Njåten
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Borettslaget Welhavensgt 1 - 13

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3800 Andel felleskostnader	2 974 176	2 887 044	2 973 612	3 718 000
3810 Utleie lokaler	111 000	111 000	114 336	111 000
3812 Utleie parkeringsplasser	58 850	50 600	66 000	53 000
3815 Dugnadsinnbetalinger	13 680	13 680	14 004	13 000
3816 Kabel-TV	326 496	272 688	330 996	326 000
3848 Gangvask	65 664	62 016	65 004	65 000
Sum felleskostnader	3 549 866	3 397 028	3 563 952	4 286 000

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3855 Vaskeripenger	32 260	29 634	30 000	27 000
3858 Forsikring (skadeoppgjør)	29 426	0	0	0
3885 Andre inntekter	753	0	0	0
Sum andre inntekter	62 439	29 634	30 000	27 000

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0,63

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5330 Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
5331 Avsetning styrehonorar	0	10 000	0	0
Sum styrehonorar	100 000	110 000	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	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	5 663	11 666		
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 655	30 138		
Bokført verdi pr.31.12	5 663	4 861		
Anskaffelsesår	2018	2020		
Antatt rest levetid (i antall år)	1	1		

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5510 Styredisposisjoner	5 580	0	6 000	6 000
5901 Gaver ansatte	0	628	0	0
5920 Yrkesskadeforsikring	2 076	913	1 000	1 000
5945 Pensjonsforsikring for ansatte	11 362	2 689	0	13 000
6300 Møtekostnader	754	0	2 000	2 000
6325 Renovasjon	0	200	0	0
6326 Snømåking og brøyting	0	0	2 000	2 000
6335 Containerleie/ -tømming	5 986	7 152	6 000	6 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	1 561	3 466	1 000	1 000
6360 Renhold og matteleie	2 375	3 625	4 000	0
6362 Maskiner og utstyr	0	1 690	0	0
6371 Grendahus/miljøkafe	0	0	1 000	1 000
6374 Ventilasjon	69 686	84 038	100 000	100 000
6375 TV/Bredbånd	337 875	317 852	330 996	373 000
6390 Andre driftskostnader	0	0	50 004	0
6630 Egenandel ved skade	10 000	10 000	0	10 000
6632 Kostnader forsikringskader	0	5 981	0	0
6800 Kontorkostnader	0	878	0	0
6905 Elektronisk kommunikasjon ansatte	1 800	1 800	0	0
6940 Porto	138	500	2 000	0
7000 Drivstoff	0	218	0	0
7740 Øreavrunding	0	30	0	0
7770 Bankgebyr	777	1 365	0	0
7779 Andre gebyr	0	1 593	0	0
7782 Kostnader bomiljø	1 260	299	1 000	1 000
Sum driftskostnader	451 230	444 917	507 000	516 000

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6500 IT utstyr	2 049	0	0	0
6503 Annet driftsmateriell	4 187	3 262	0	3 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 474	1 282	996	2 000
6510 Verktøy og redskap	0	688	996	0
6540 Inventar	1 357	1 021	9 996	1 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	0	0	1 000	1 000
6553 Abonnement og lisenser	3 106	2 075	2 004	3 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	12 174	8 327	14 992	10 000

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	74 344	35 000	35 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	86 519	95 513	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	0	30 000	30 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	2 205	8 033	0	0
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	0	10 000	10 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	2 020	0	5 000	5 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	24 541	0	0	0
6611	Vedlikehold utleielokaler	0	0	10 000	10 000
6615	Vedlikehold maskiner & utstyr	0	3 731	0	0
6616	Vedlikehold tak	0	49 874	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	46 588	100 956	60 000	60 000
6655	Tidlig fase rehabilitering	0	65 000	0	0
6690	Vedlikehold	0	0	150 000	150 000
Sum vedlikehold		161 872	397 451	300 000	300 000

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

Note 10 - Rehabilitering

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Rørrehabilitering					
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse	176 575	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		176 575	0	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 - Langsiktig gjeld**Dnb Bank ASA**

Renter 31.12.22: 4,00%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2011

5 100 000

Nedbetalt tidligere

2 289 652

Nedbetalt i år

260 446

Lånesaldo 31.12

2 549 902

Beregnet innfrielsesdato: 22.07.2031

Sum langsiktig gjeld**2 549 902****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2022**

Gjeld til kredittinstitusjoner

0

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Dnb Bank ASA 12121364164	8	38 988	311 904
	11	38 822	427 042
	1	38 780	38 780
	2	38 281	76 562
	5	38 211	191 055
	3	38 017	114 051
	1	37 573	37 573
	1	37 545	37 545
	1	37 393	37 393
	1	36 949	36 949
	1	36 741	36 741
	1	36 061	36 061
	1	34 326	34 326
	7	32 772	229 404
	5	32 509	162 545
	1	31 593	31 593
	7	31 565	220 955
	1	31 246	31 246
	1	30 913	30 913
	3	30 386	91 158
	1	28 416	28 416
	1	27 153	27 153
	1	25 030	25 030
	1	24 891	24 891
	2	23 684	47 368
	5	23 032	115 160
	2	22 991	45 982
	1	22 103	22 103

Borettslaget Welhavensgt. 1-13 org.nr. 953009250

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Pantstillelser

	2022	2021
Pantstillelser	3 004 452	3 264 898
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	4 622 286	4 622 286

Note 14 - Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	2 171 080	1 936 853
Periodens resultat	591 310	480 603
Årets avskrivninger	17 331	21 317
Opptak lån	0	500
Avdrag lån	-260 446	-268 193
Endring i disponible midler	348 194	234 226
Disponible midler 31.12.	2 519 274	2 171 080

3 - Årsregnskap...

Name Date
Wilhelmsen, Thomas Veum **2023-05-14**

Identification

 Wilhelmsen, Thomas Veum

Name Date
Svendsen, Camilla **2023-05-14**

Identification

 Svendsen, Camilla
PÅ MOBIL

Name Date
Njøten, Marita Sæthre **2023-05-14**

Identification

 Njøten, Marita Sæthre

Name Date
Steinsund, Bjarte **2023-05-15**

Identification

 Steinsund, Bjarte

Name Date
CHRISTIANSEN, ODDVAR **2023-05-14**

Identification

 CHRISTIANSEN, ODDVAR



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



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 2022, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og

Offices in:

opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 16. mai 2023
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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: UN:NO-9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-05-16 14:41:28 UTC



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 originalen?

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/validator>

Innkalling til årsmøte

Ekstraordinær generalforsamling

Dato for årsmøte: 24-01-2023

Høringsperiode fra 20-01-2023 - 08:00 til 23-01-2023 - 08:00

Avstemningsperiode fra 23-01-2023 - 15:00 til 24-01-2023 - 15:00

Saksliste

1. Dagsorden

- 1.1 Godkjenning av innkalling
- 1.2 Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent/protokollfører
- 1.5 Valg av protokollunderskriver
- 1.6 Godkjenning av dagsorden

2. Valg av styret

- 2.1 Valg av styremedlemmer
- 2.2 Valg av varamedlemmer

1. Dagsorden

1.1 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner innkallingen.

1.2 Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall fremmøtte vil bli oppført i protokollen når generalforsamlingen er avsluttet.

1.3 Valg av møteleder

Forslag til vedtak

Camilla Svendsen velges som møteleder.

1.4 Valg av referent/protokollfører

Forslag til vedtak

Oddvar Christiansen velges som protokollfører.

1.5 Valg av protokollunderskriver

Forslag til vedtak

Thomas Wilhelmsen og Bjarte Steinsund velges som protokollunderskrivere.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner dagsorden.

2. Valg av styret

Da ett styremedlem har flyttet og ett styremedlem trakk seg etter den ekstraordinære generalforsamlingen høsten 2022, trenger borettslaget nye medlemmer til styret. Bjarte Steinsund, som ble valgt som varamedlem mai 2022, ønsker å tre inn som fast medlem i styret. Marita Sæthre ønsker å tre inn som fast medlem i styret. Liv Heidi Ekre ønsker å tre inn som varamedlem i styret.

2.1 Valg av styremedlemmer

Bjarte Steinsund foreslås som styremedlem frem til ordinær generalforsamling i 2024.

Marita Sæthre foreslås som styremedlem frem til ordinær generalforsamling i 2023.

Forslag til vedtak

Bjarte Steinsund og Marita Sæthre velges som nye styremedlemmer.

2.2 Valg av varamedlemmer

Liv Heidi Ekre foreslås som varamedlem frem til ordinær generalforsamling i 2023

Forslag til vedtak

Liv Heidi Ekre velges som nytt varamedlem.

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 fremmøtte 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 varmpumpe til å varme opp vann. Ved å installere varmpumpe kan dette redusere strømutfgifter 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

Vedtatt: Vedtatt felles varmtvannssentral i kjeller.

Underskrifter:

Møteleder



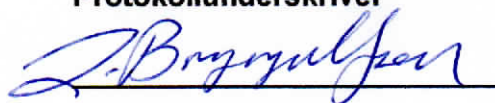
Referent



Protokollunderskriver



Protokollunderskriver



PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023 I BORETTSLAGET WELHAVENSGATE 1-13

Sted: Fellesrommet i kjelleren

Dato: 20. juni kl. 18:00

Møtet ble åpnet av: Camilla Svendsen

Tilstede fra styret

Camilla Svendsen

Oddvar Christiansen

Marita Sæthre

Liv Heidi Ekre

Thomas Veum Wilhelmsen

Til stede fra BOB: _____

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkalling er godkjent.

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 13

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 14

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: Camilla Svendsen

Vedtak: Camilla Svendsen velges som møteleder

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. Ansvar et hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Marita Sæthre

Vedtak: Marita Sæthre velges som referent

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:

Vedtak: Andreas Wik og Andrine Hildeng

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Det velges ikke tellekorps.

Vedtak: Det velges ikke tellekorps.

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2022 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Rapport fra styret tas til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2022

Vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Styret godtgjørelse økes til kr. 150 000,-

Vedtak: Styret godtgjørelse økes til kr. 150 000,-

5. Valg av styre

På valg:

2 styremedlemmer for 2 år.

1 varamedlem for 1 år

Forslag til vedtak:

Liv Heidi Ekre velges til styremedlem for 2 år

Marita Sæthre velges til styremedlem for 2 år

Thomas Wilhelmsen velges til varamedlem for 1 år

Vedtak:

Liv Heidi Ekre velges til styremedlem for 2 år

Marita Sæthre velges til styremedlem for 2 år

Thomas Wilhelmsen velges til varamedlem for 1 år

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Camilla Svendsen	2022-2024
Styremedlem	Oddvar Christiansen	2022-2024
Styremedlem	Bjarte Steinsund	2023-2024
Styremedlem	Marita Sæthre	2023-2025
Styremedlem	Liv Heidi Ekre	2023-2025
Varamedlem	Thomas Wilhelmsen	2023-2024

6.Andre saker

6.1 Oppdatering av husordensreglement

Styret har mottatt flere henvendelse fra beboere som er misfornøyd med orden og renhold av trimrommet, samt at rommet blir brukt av personer som ikke bor i bygget. Styret ser derfor behov for å inkludere regler for bruk av trimrommet i husordensreglementet tilsvarende regler for bruk av vaskerommet. I den forbindelse må det også gjøres en teknisk oppdatering av husordensreglementet der dagens kap. 5 endres til kap. 6.

KAP 5. TRIMROM

§ 5-1 Den enkelte bruker av trimrommet har ansvar for renhold av trimrommet, rommet skal ryddes og vaskes etter endt bruk. Mislighold på dette punktet kan medføre at man nektes bruk av trimrommet.

§ 5-2 Man har rett til bruk av trimrommet i den tidsperioden man har skrevet seg opp på. Dersom trimrommet ikke blir tatt i bruk, regnes det som ledig og kan reserveres av andre. Trimrommet er et tilbud til beboere og kan ikke benyttes av andre.

§ 5-3 Skader eller mangler på utstyr skal så snart som mulig rapporteres til styreleder eller vaktmester.

Forslag: Oppdatert husordensreglement vedtas.

Vedtak: Oppdatert husordensreglement vedtas.

Underskrifter:

Møteleder



Referent

Marte Njoten

Protokollunderskriver

AW
ANDREAS WIK

Protokollunderskriver

Andrine Hildeng
ANDRINE HILDENG

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET WELHAVENSGATE 1-13

Sted: Avholdt digitalt på bob.no

Dato: Avstemningsperiode fra 23.01.2023 kl. 15.00 til 24.01.2023 kl. 15.00

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.2 Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere som stemte digitalt: 22

Manuelle stemmer avgitt pr epost: 3

Totalt antall stemmeberettigede: 25

1.3 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: Godkjent

1.4 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. Ansvarer hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Oddvar Christiansen

Vedtak: Godkjent

1.5 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: Thomas Wilhelmsen og Bjarte Steinsund

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak: Godkjent

2. Valg av styre

2.1 Valg av styremedlemmer

Bjarte Steinsund ble foreslått som styremedlem frem til ordinær generalforsamling i 2024.

Marita S. Njøten ble foreslått som styremedlem frem til ordinær generalforsamling i 2023.

Vedtak: Godkjent

2.2 Valg av varamedlemmer

Liv Heidi Ekre ble foreslått som varamedlem frem til ordinær generalforsamling i 2023.

Vedtak: Godkjent

Protokoll eogf ...

Name Date
CHRISTIANSEN, ODDVAR **2023-02-06**

Identification

 **CHRISTIANSEN, ODDVAR**
PA MOBIL

Name Date
Svendsen, Camilla **2023-02-09**

Identification

 **Svendsen, Camilla**
PA MOBIL

Name Date
Wilhelmsen, Thomas Veum **2023-02-06**

Identification

 **Wilhelmsen, Thomas Veum**
PA MOBIL

Name Date
Steinsund, Bjarte **2023-02-06**

Identification

 **Steinsund, Bjarte**
PA MOBIL



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

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 generalforsamlingen 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 ledd. 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 Langio, 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 eventueit.

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 Vaig 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 verne vurdering 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 murbiokk er oppført på kartet under sone 2- Dokken og er bygget på 1950- tallet, altså i etterkrigstiden.

Ut fra 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 rørfornyning 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 rørfornyning 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 veiges*

Eventuelt:

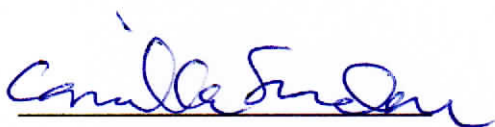
Er det mulig å bytte ut låsekasser fortløpende til digital løsning ?

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.

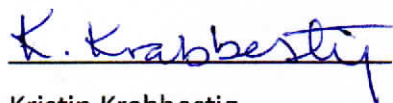
Ang. Fiber – blokken over veien har det. Vår avtalte går ut i år og styret er i forhandling ang. fiber når nåværende avtaler går ut.

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



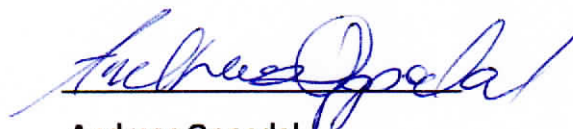
Kristin Krabbestig

Referent



Julian Silden Langlo

Protokollunderskriver



Andreas Oppedal

Protokollunderskriver

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 (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.

Vedtekter - Borettslaget Welhavens gate 1-13

(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) Nekte 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.

Vedtekter - Borettslaget Welhavens gate 1-13

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagetets 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 tvledning, 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. Ventilert 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 karm. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.

Vedtekter - Borettslaget Welhavens gate 1-13

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 uønsket 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 uønsket 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 instruksjoner 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 panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet 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.

Vedtekter - Borettslaget Welhavens gate 1-13

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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

Vedtekter - Borettslaget Welhavens gate 1-13

(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 forstås 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 tilsvare verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvare 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.

Vedtekter - Borettslaget Welhavens gate 1-13

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.

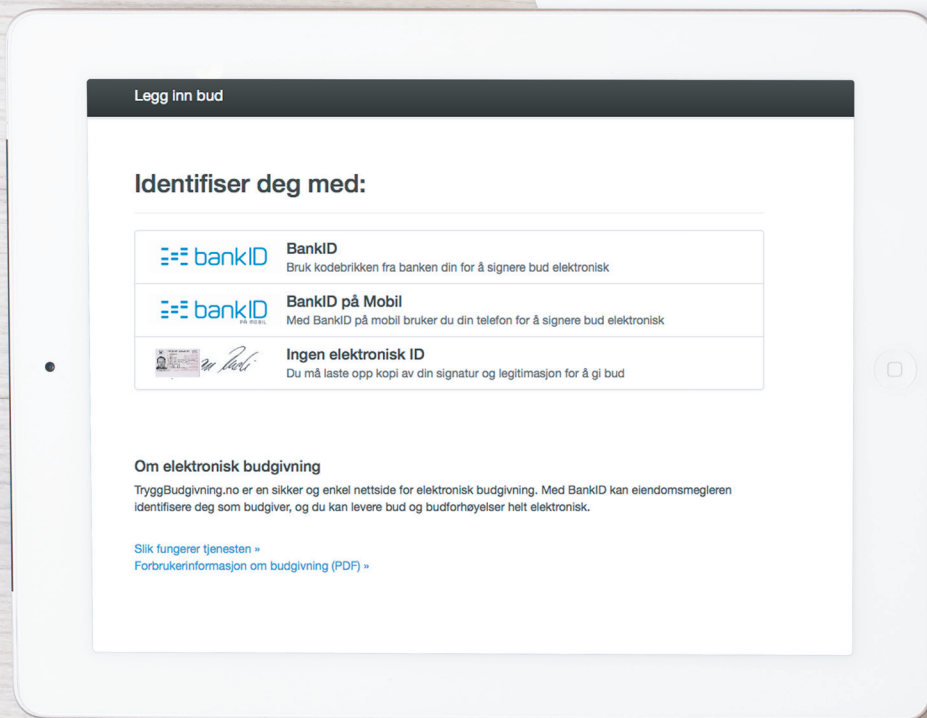
Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmeglere.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/326914/qaaphquus>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

5. 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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Morten Isaksen Framnes

EIENDOMSMEGLER MNEF | DAGLIG LEDER | PARTNER

98 62 48 29

mif@eie.no

EIE Bergen Sentrum

Premium rådgivning

EIE Bergen Sentrum

EIE er en eiendomsmegler med høy lokal kunnskap som kjenner Bergen Sentrum veldig godt. Derfor har våre erfarne og engasjerte eiendomsmeglere førstehåndskunnskap om hva boligene blir solgt for og til hvilken pris som faktisk er realistisk å oppnå.

EIE Bergen leverer høykvalitets meglertjenester til Bergen og omegn. Vi skal levere boligannonser og -presentasjoner i toppklassen til alle våre kunder.

Vi får din bolig til å bli så attraktiv som mulig, med egne fotografer, stylister og interiørarkitekter som sørger for best mulig presentasjon av boligen som skal selges. EIE Bergen og våre meglere har opparbeidet seg svært god erfaring om hvilke tiltak som gir din bolig det beste inntrykket overfor de riktige kjøperne.

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha en så oversiktlig, trygg og behagelig opplevelse av boligsalg som mulig. Som selger skal du føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen, fra klargjøring og planlegging av salg – helt frem til nøkkelen blir levert.

EIE Bergen vet hva som må gjøres for å få riktig pris for din eiendom og en forutsigbar, behagelig salgsprosess. Ta kontakt med oss i dag for en uforpliktende prat!

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no