

aktiv.



Bredalsmarken 11, 5006 BERGEN

**Lekker & sentral 3-roms m/solrik balkong. Bad fra 2023. Utsikt mot sjø. Treningsrom, varmtann, TV & internett inkl. Ikke dok.avg.**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Anna Hjelle

**Mobil** 466 97 633

**E-post** anna.hjelle@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG.

TLF. 55 59 05 00



Eiendomsmeglerfullmektig | Jr.Partner

## Ola M. Øverland

**Mobil** 958 43 641

**E-post** ola.overland@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG.

TLF. 55 59 05 00

# Velkommen til visning! Husk å melde deg på

Aktiv Eiendomsmegling v/ Anna Hjelle og Ola Øverland har gleden av å presentere Bredalsmarken 11! En tre-roms leilighet med særpreg og god standard, solrik balkong og nærhet til sentrum.

#### Kort fortalt:

Nytt bad i 2023 med 5 års garanti

Gjennomgående høy standard

Sør-vendt balkong m/utsikt mot sjø

Store rom og godt lysinnslipp

Balansert ventilasjon og rør i rør

Treningsrom og verksted i bygget

Rikelig med oppbevaringsplass

Mulighet for å installere peis

TV, internett, a-konto varmtvann, kommunale avgifter, mm. inkludert

Kort gangavstand til sentrum, studiesteder, parker, mm.

150 meter til buss, 350 meter til dagligvare

Ingen dokumentavgift

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 450 000,-

**Fellesgjeld:** Kr 535 948,-

**Omkostn.:** Kr 1 390,-

**Total ink omk.:** Kr 3 987 338,-

**Felleskostn.:** Kr 7 601,-

**Selger:** Helge Rick

Wisbech Konstad

Andrea Cecilie

Konstad Wisbech

**Byggeår:** 1950

**BRA-i/BRA Total** 64/72.7 kvm

**Tomtstr.:** 2222 kvm

**Soverom:** 2

**Antall rom:** 3

**Gnr./bnr.** Gnr. 164, bnr. 258

**Andelsnr.:** 60

**Oppdragsnr.:** 1505260110

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet

**Eierform:** Andel

# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 26  |
| Nabolagsprofil .....    | 46  |
| Budskjema .....         | 120 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 64 kvm

BRA - e: 8.7 kvm

BRA totalt: 72.7 kvm

TBA: 6.4 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5.5 kvm To eksterne boder.

1. etasje

BRA-e: 3.2 kvm En ekstern bod.

2. etasje

BRA-i: 64 kvm Entré (6.3m<sup>2</sup>), bad (3.7m<sup>2</sup>), kjøkken (7.9m<sup>2</sup>), stue (17.4m<sup>2</sup>), soverom (10.1m<sup>2</sup>), soverom (15.7m<sup>2</sup>).

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

6.4 kvm Sørvendt balkong.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

2222 kvm

### Tomtebeskrivelse

Festet tomt, felles for borettslaget. Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen, og er ellers opparbeidet med grøntområder og parkering. Tomteareal er hentet fra matrikkelen.

### Beliggenhet

Leiligheten har en sentrumsnær beliggenhet på Dokken. Fra leiligheten er det en kort spasertur inn til Bergen sentrum, hvor du finner et rikt utvalg spisesteder, butikker og aktivitetstilbud. Det er få meter til nærmeste busstopp på Møhlenpris, hvor det er

hyppige avganger til nærliggende bydeler. Her kommer du deg enkelt sørover via Fjøsangerveien eller mot Fyllingsdalen/Bergen Vest.

For studenten er det spesielt kort avstand til Det juridiske fakultet (UiB) og Handelshøyskolen BI. Med kort vei til sentrum, kan du ta deg til hverdagens nødvendigheter til fots. Nærmeste dagligvarebutikk er søndagsåpen Bunnpris i Welhavensgate og Kiwi på Nøstet. Det planlegges åpning av Rema 1000 i O.J. Brochs gate. Den søndagsåpne nærbutikken Kolonialen ligger rett opp bakken med et mindre utvalg av basisvarer. Her er det dessuten enkel servering av tapas og drikkevarer.

Fra leiligheten er det og et rikt utvalg turmuligheter, for eksempel en joggetur rundt Marineholmen, turer i byfjellene, eller en roligere spasertur blant trehus og brosteinsbelagte smau på Nøstet. Det er kort vei til hyggelige nabolagskafeer og bystrand på Møhlenpris, og flere parker innen kort gangavstand.

Dokken er i ferd med å transformeres fra dagens havneområde til en ny, urban og fremtidsrettet bydel. Dette er et av Norges mest ambisiøse byutviklingsprosjekter, med mål om å skape en levende, inkluderende og klimaklok bydel for generasjoner fremover. Dokken skal utvikles med boliger i ulike størrelser og typer, tilbud for alle livsfaser, samt attraktive møteplasser, parker, kultur- og servicefunksjoner. Planene vektlegger en tilgjengelig sjøfront, nye grønne byrom og forbindelser til resten av byen, gjennom gode gang- og sykkeltraseer og kollektivløsninger som skal gjøre området enkelt å nå uten bil.

Det planlegges et nytt og moderne Havforskningsinstitutt, sammen med et nytt akvarium, der containerhavnen ligger i dag. Dette vil gi området et sterkt fagmiljø, attraktive arbeidsplasser og et levende bypreg året rundt. For beboere betyr dette nærhet til kunnskapsarbeidsplasser, opplevelser, servicetilbud og økt aktivitet i nærområdet. Slike langsiktige investeringer bidrar til stabil utvikling og høy attraktivitet.

Med sin beliggenhet mellom Puddefjorden og Bergen sentrum, representerer Dokken en unik mulighet for fremtidige beboere. Et område der historie, innovasjon og natur møtes i en moderne og fremtidsrettet bydel.

Les mer på [dokken.no](http://dokken.no)

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

#### Skoler

St Paul skole (1-10 kl.) 0.6 km  
Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.) 0.8 km  
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 1.5 km  
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 1.6 km  
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 3.4 km  
Bergen Private Gymnas 2.6 km  
Metis privatistiskole 1 km

#### Barnehager

Rosetårnet barnehage (0-5 år) 0.5 km  
Sammen Jekteviken barnehage (1-5 år) 0.5 km  
Møhlenpris Oppveksttun barnehage (1-5 år) 0.8 km

#### Dagligvare

Bunnpris Welhavensgate (PostNord, søndagsåpent), 400m  
Coop Extra Håkonsgaten (Post i butikk), 600m  
Kiwi Nøstet, 650m  
Rema 1000 åpner i O.J. Brochs gate, 200m

### **Bygningssakkyndig**

Daniel Ulvatn

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 2-lags glass.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre kledd med aluminiums beslag utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Ventilasjon:

Bedre ventilering mellom rom bør etableres. Det bør monteres flate terskler eller rister i dør for gjennomstrømning av luft.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt 2023.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Det skal utbygges ved dokken like nedenfor leiligheten. Konteinerhavnen skal vekk, og det skal bygges nye boliger.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

### **Innhold**

Areal og fordeling per etasje:

2. etg: 64 m<sup>2</sup> BRA / 64 m<sup>2</sup> BRA-i

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

2. etg: Entré (6.3m<sup>2</sup>), bad (3.7m<sup>2</sup>), kjøkken (7.9m<sup>2</sup>), stue (17.4m<sup>2</sup>), soverom (10.1m<sup>2</sup>), soverom (15.7m<sup>2</sup>).

I tillegg disponerer leiligheten tre eksterne boder på hhv. 2.8m<sup>2</sup>, 2.7m<sup>2</sup> og 3.2m<sup>2</sup>.

### **Standard**

Innvendige overflater |

Gulv: Fliser på bad, parkett i øvrige rom.

Vegger: Badet har fliser. Øvrige rom har malte plater.

Tak: Innvendige tak har malte plater.

Velkommen inn!

Entré |

Vi møtes av en lys og romslig gang, som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til å henge fra seg i innebygget skap.

Stue |

Vi beveger oss inn i en romslig stue, med god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue. Stuen er malt i tidsriktige farger som komplimenteres av et flott parkettgulv. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Det er mulig å installere peis.

Balkong |

Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong med sol fra midt på dagen til langt ut på kvelden. Herfra har du en særegen utsikt mot sjøen og containerhavnen, et maritimt bybilde som gir området karakter.

Kjøkken |

Romslig og tidløst kjøkken med rikelig plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplate i laminat. Overskapene, benkeplaten og kjøleskapet er nytt i 2022. Platetopp er ny i 2025. Det er avtrekk via balansert anlegg.

Bad |

Helfiset og moderne bad med gulvvarme, nytt i 2023. Badet er romslig, og utstyrt med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Badet er fortsatt innenfor garantitid.

Soverom |

To luftige soverom, målt til 10,1m<sup>2</sup> og 15,7m<sup>2</sup>. Hovedsoverommet er innredet med stor garderobeløsning. Begge rommene har god plass til dobbelseng og tilhørende møblement. Et fint sted å trekke seg tilbake!

Bod |

For ekstra lagringsplass er det tre eksterne boder.

Andre opplysninger:

- Boligen har sluk og avløpsrør i plast. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Varmtvannsberedere er felles for bygget, og plassert i kjeller.
- Sikringsskapet er plassert i oppgangen, og inneholder automatsikringer.
- Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Overflater malt i 2023-2026.
- Ny platetopp i 2025.
- Kjøleskap, benkeplate og overskap er nye i 2022.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Taklampe i stuen medfølger ikke.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Integrerte hvitevarer medfølger.

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Parkeringsplasser fordeles etter venteliste som er sortert på ansiennitet. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

IF Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0003257153

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli

nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Det er vedtatt en økning i felleskostnadene på 30 kr fra 1. mai 2026, på grunn av økte priser hos Telenor.

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

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra e-verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

Det er pipeløp i stuen, og er mulig å installere peis.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

F

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

[www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 450 000

#### Omkostninger kjøper

3 450 000 (Prisantydning)

---

535 948 (Andel av fellesgjeld)

---

3 985 948 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 987 338 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 996 238 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 999 038 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

#### Formuesverdi primærbolig

Kr 922 020 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 688 081 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## **Boenheten**

### **Felleskostnader inkluderer**

A-konto varmtvann, TV og internett, renhold og drift av fellesarealer, kommunale avgifter og eiendomsskatt, forretningsførsel og styrehonorar, renter og avdrag på fellesgjeld.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 601

**Andel Fellesgjeld**

Kr 535 948

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

02.03.2026

**Andel fellesformue**

Kr 9 778

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Welhavensg 1-13 Borettslag

**Organisasjonsnummer**

953009250

**Andelsnummer**

60

**Om borettslaget**

Leiligheten er tilknyttet Borettslaget Welhavensgt 1 - 13.

Laget har egen hjemmeside: [www.bredalsmarken.no](http://www.bredalsmarken.no).

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 1636 66 36343

Lånebeskrivelse: DnB Bank ASA

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,04%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 535 947,63

Total saldo lån: 35 764 675,79

Innfrielsesdato: 31.12.2048

Fellesgjeld pr. 23.01.2026: 533 223,11

Total fellesgjeld for Borettslaget Welhavensgt 1 - 13 pr. 02.03.2026: 35 764 675,79

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Laget er ikke med i sikringsfond.

### **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

### **Regnskap/budsjett**

Borettslaget økte felleskostnadene i forbindelse med rehabilitering av bad, vann- og avløpsrør med 25% i 2024, og budsjetterte med en økning på ca 20% fra 2025 i følge styret.

Det er vedtatt en økning i felleskostnadene på 30 kr fra 1. mai 2026, på grunn av økte priser hos Telenor.

Per i dag jobber styret med å unngå ytterligere økninger av felleskostnadene. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Borettslaget hadde et negativt årsresultat på kr 6 293 712 i 2024.

Per 31. desember 2024 hadde borettslaget kr 901 785 i disponible midler.

I 2025 var det budsjettert med et positivt årsresultat på kr 510 301.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli

godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

#### **Dyrehold**

Det er tillatt med dyrehold såfremt dette ikke er til sjananse for andre beboere.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

BOB BBL

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 164, bruksnummer 258 i Bergen kommune. Andelsnr. 60 i Welhavensg 1-13 Borettslag med orgnr. 953009250

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst bestemmelser om festerett, VA-ledninger og fellesgjeld.

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

4601/164/258:

06.02.1950 - Dokumentnr: 1209 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 4,444

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

06.02.1950 - Dokumentnr: 1209 - Bestemmelse om bebyggelse

Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt.

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

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

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

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av røranlegg og bad i alle boenheter, datert 29.01.2024.

Det foreligger ferdigattest for ventilasjonsanlegg, datert 28.10.2016.

Det foreligger ferdigattest for nye balkonger, datert 02.09.1998.

Det foreligger ferdigattest for vindusendring, med ukjent dato. Tiltaket ble godkjent 03.06.1977.

Det foreligger ferdigattest for nybygg, antatt fra 1951.

Det foreligger ferdigattest for oppsetting av venteskur på bussholdeplass, datert 05.10.1950.

Det foreligger ferdigattest for installasjon av petroleumsbrenner, datert 27.12.1967.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomst via offentlig vei. Tilknyttet offentlig vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til område for boliger m/tilhørende anlegg, iht. reguleringsplan på grunnen:

PlanID 7490004

Plantype 31

Plannavn BERGENHUS. VESTRE INNFAKTSÅRE, MØHLENPRISKRYSET

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt 18.06.2002

Saksnr 200101211

Dekningsgrad 99,9 %

Reguleringsformål:

Boliger 99,1 %

Gang-/sykkelvei 0,7 %

Industri 0,1 %

Gangvei 0,1 %

Dokken er i ferd med å transformeres fra dagens havneområde til helt ny, urban og fremtidsrettet bydel. Byutviklingen er forankret i Dokken 2050, vedtatt av bystyret, som legger grunnlaget for realisering av et av Norges mest ambisiøse byutviklingsprosjekter med mål om å skape en inkluderende, livskraftig og klimaklok bydel for generasjoner fremover.

Prosjektet legger stor vekt på bærekraft, mangfold og kvalitet i hverdagslivet. Dokken skal utvikles med boliger i ulike størrelser og typer, tilbud for alle livsfaser, samt attraktive møteplasser, parker, kultur- og servicefunksjoner. Planene vektlegger en tilgjengelig sjøfront, nye grønne byrom og forbindelser til resten av byen gjennom gode gang- og sykkeltraseer, samt kollektivløsninger som skal gjøre området enkelt å nå uten bil.

Tidlige vedtak har også åpnet for konkrete prosesser som skal sette fart i utviklingen. Bystyret har blant annet godkjent viktige strukturelle avklaringer for tomteutvikling og havneflytting. Viktig infrastruktur, som reguleringsplaner for området, er igangsatt. Dette legger grunnlaget for at realiseringen av boligområder og byfunksjoner kan starte i årene som kommer.

Dokken planlegges som et nullutslippsområde med fokus på økologisk, sosial og økonomisk bærekraft. Et sted der man kan bo, arbeide og trives i et levende bymiljø tett på sjøen.

Det planlegges et nytt og moderne Havforskningsinstitutt, sammen med et nytt akvarium der containerhavnen ligger i dag. Dette vil gi området et sterkt fagmiljø, attraktive arbeidsplasser og et levende bypreg året rundt. For beboere betyr dette nærhet til kunnskapsarbeidsplasser, opplevelser, servicetilbud og økt aktivitet i nærområdet. Slike langsiktige offentlige investeringer bidrar til stabil utvikling og høy attraktivitet.

Med sin beliggenhet mellom Puddefjorden og Bergen sentrum, og med smarte

byplanprinsipper som legger til rette for et levende og aktivt byliv, representerer Dokken en unik mulighet for fremtidige beboere. Et område der historie, innovasjon og natur møtes i en moderne og framtidsrettet bydel.

Les mer på [dokken.no](http://dokken.no)

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID 71350000

Plantype 35

Plannavn BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 3 MFL., DOKKEN, NYBYGG  
HAVFORSKNINGSINSTITUTTET OG  
FISKERIDIREKTORATET

Saksnr 202311228

Dekningsgrad 100,0 %

PlanID 71460000

Plantype 34

Plannavn BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR  
Saksnr 202312694

Dekningsgrad 100,0 %

Eiendommen er avsatt til byfortettingssone i kommuneplanens arealdel:

PlanID 65270000

Plannavn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt 19.06.2019

Dekningsgrad 100,0 %

Eiendommen ligger i hensynssone "Historisk sentrum".

Eiendommen ligger i faresone "Luftkvalitet - rød sone"

Eiendommen ligger i hensynssone "Veistøy - rød sone".

Planer i nærheten av eiendommen:

Revidering av gjeldende kommuneplan:

PlanID 71740000

Plantype 20

Plannavn Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planstatus 1 - Planlegging igangsatt

Saksnr 202417461

Regulering av friarealer i Jekteviken og Dokken:

PlanID 10780000

Plantype 30

Plannavn BERGENHUS. JEKTEVIKEN DOKKEN, LEKEPLASS

Planstatus 3 - Endelig vedtatt arealplan

Detaljregulering ved det juridiske fakultet:

PlanID 70100000

Plantype 35

Plannavn BERGENHUS. GNR. 164, BNR. 211 MFL., HF-FAKULTETET

Planstatus 2 - Planforslag

Saksnr 202220612

Planlegging av kollektivnett mellom sentrum og Bergen Vest:

PlanID 64090000

Plantype 21

Plannavn KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM  
TIL BERGEN VEST

Planstatus 2 - Planforslag

Saksnr 202220469

Utgått detaljregulering ved Falcogaarden:

PlanID 70920000

Plantype 35

Plannavn BERGENHUS. GNR 164 BNR 235 MFL., FALCOGAARDEN, O.J. BROCHS GATE

Planstatus 5 - Utgått/erstattet

Saksnr 202220635

Kommunedelplan for infrastruktur og bebyggelse for havneområdene i sentrum.

Området Jekteviken skal fortrinnsvis nyttes til utenlandsferger:

PlanID 15290300

Plantype 35

Plannavn BERGENHUS. GNR 164 BNR 4, 5 OG 225 MFL., GASSVERKTOMTEN

Planstatus 3 - Endelig vedtatt arealplan

Saksnr 201003837

Havnefunksjoner og annen sjørettet virksomhet er i dag spredd over et stort område i Bergen indre havn. Dette har sin historiske bakgrunn og begrunnelse, mener ofte lite rasjonelt i forhold til dagens krav til havnedrift. Etterutfyllingen på Dokken/Nøstet har en stor del av havneaktiviteten i Bergen vært konsentrert til detteområdet. Arealmessig ligger det til rette for en ytterligere samling av havneaktivitetene her, gjennom utvikling av en modernisert terminal med intern omdisponering:

PlanID 18740000

Plantype 21

Plannavn BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN

Planstatus 3 - Endelig vedtatt arealplan

Saksnr 200512751

Utvidelse og modernisering av havneavsnitt Dokken og Nøstebukten. Utbygging av eksisterende riksveg 555 mellom Dokken og Nøstet til 4-felts veg med gang- og sykkelveg. Terminal for hurtigruten. Hensynet til omliggende boligområde. Det er et mål at det ved nybygg etterstrebes arkitektonisk kvalitet:

PlanID 15290000

Plantype 30

Plannavn BERGENHUS. GNR 164 OG 165, DOKKEN - NØSTEBUKTEN

Planstatus 3 - Endelig vedtatt arealplan

Saksnr 199615958

Omregulering av del av O. J. Brochs gate 20/24:

PlanID 7490300

Plantype 30

Plannavn BERGENHUS. GNR 164 BNR 355, O. J. BROCHS GATE 20

Planstatus 3 - Endelig vedtatt arealplan

Saksnr 200111514

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Etablering av Rema 1000 i O.J. Brochs gate:

Eiendom 164/235

Bygningsnr 117836037-4

Endring Tilbygg

Bygningstype Annen forretningsbygning

Status Igangsettingstillatelse

Dato 30.10.2025

Saksnr 202511683

Godkjent tiltak på containerhavnen:

Eiendom 164/1

Bygningsnr 139850971

Bygningstype Annen lagerbygning

Status Bygning godkjent for riving/brenning

Dato 09.04.2014

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. Hele eller deler av eiendommen antas å være berørta v støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne

få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

**Meglerns vederlag**

Vederlag: 45 000,-

Betalingsutsettelse: 2 500,-

Grunnpakke: 15 000,-

Markedspakke: 22 900,-

Oppgjørshonorar: 9 000,-

Tilrettelegging: 15 000,-

Per visning, etter to stk: 3 500,-

**Ansvarlig megler**

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

[sigbjorn.helland@aktiv.no](mailto:sigbjorn.helland@aktiv.no)

Tlf: 407 68 475

**Ansvarlig megler bistås av**

Anna Hjelle

Eiendomsmeglerfullmektig

[anna.hjelle@aktiv.no](mailto:anna.hjelle@aktiv.no)

Tlf: 466 97 633

Ola M. Øverland

Eiendomsmeglerfullmektig | Jr.Partner

[ola.overland@aktiv.no](mailto:ola.overland@aktiv.no)

Tlf: 958 43 641

**Oppdragstaker**

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

**Salgsoppgavedato**

13.03.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Bredalsmarken 11 , 5006 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  gnr. 164, bnr. 258
-  Andelsnummer 60

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m<sup>2</sup> BRA-i: 64 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 21285-1174

Referansenummer: CU9750

Autorisert foretak: TBDU AS



  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

*Daniel Ulvatn*

Daniel Ulvatn

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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.



### 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



### 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.



### 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.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 2-lags glass.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

Bygningen har malt balkongdør i tre kledd med aluminiums beslag utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.

Veranda med tilkomst fra stue, oppmålt til ca 6.4m2

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 3.7m2

Badet er renoveret i regi av borettslaget i 2023.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 7.5cm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, folde dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er stående plank mellom bad og soverom, det er derfor ikke foretatt hulltaking grunnet fare for å punktere membran.

Badet er 3 år gammelt og det er ingen tegn på lekkasje.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Innredning er fra 2014, overskap, benkeplate og kjøleskap er fra 2022, platetopp er fra 2025.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det bør monteres flate terskler eller rister i dør for gjennomstrømming av luft.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

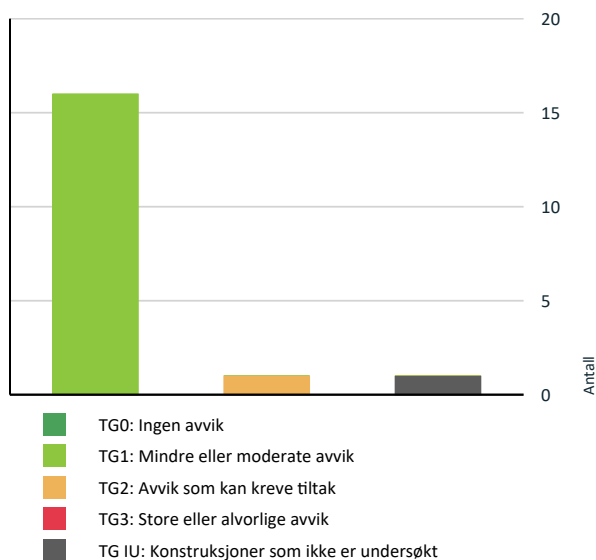
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

Det foreligger ferdigattest på bygget, ventilasjonsanlegg og renovering av bad.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## 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 - 3.7m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

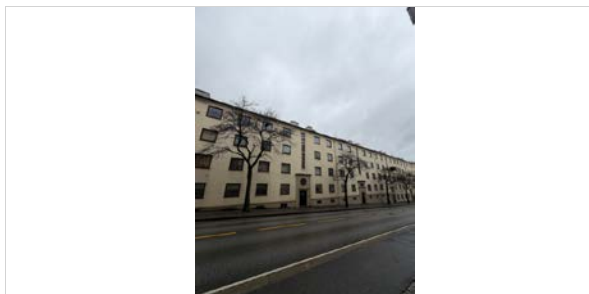


Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1950

**Kommentar**  
Kilde: PropCloud

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 2-lags glass.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



### ! TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre kledd med aluminiums beslag utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.



### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med tilkomst fra stue, oppmålt til ca 6.4m2



## INNENDIG

### ! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.



## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



## VÅTROM

2.ETASJE > BAD - 3.7M2

### Generell

Badet er renoverert i regi av borettslaget i 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD - 3.7M2

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD - 3.7M2

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 7.5cm.

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD - 3.7M2

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD - 3.7M2

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, folde dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD - 3.7M2

## TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

2.ETASJE > BAD - 3.7M2

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

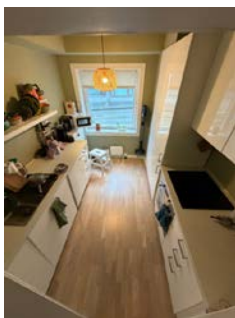
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Det er stående plank mellom bad og soverom, det er derfor ikke foretatt hulltaking grunnet fare for å punktere membran. Badet er 3 år gammelt og det er ingen tegn på lekkasje.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN - 7.9M2

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredning er fra 2014, overskap, benkeplate og kjøleskap er fra 2022, platetopp er fra 2025.



### 2. ETASJE > KJØKKEN - 7.9M2

#### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2023

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

#### TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Det bør monteres flate terskler eller rister i dør for gjennomstrømning av luft.

##### Vurdering av avvik:

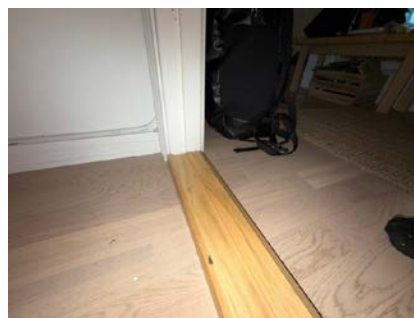
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

##### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Bedre ventilering mellom rom bør etableres.

Det er flat terskel på bad.



#### TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

#### 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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.*

# Tilstandsrapport

## VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**0 Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

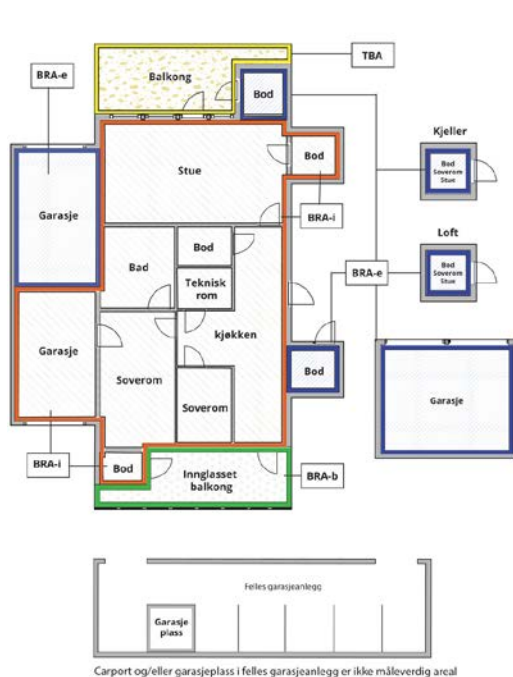
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2.Etasje       | 64                            |                             |                            | 64  | 6                               |
| <b>SUM</b>     | <b>64</b>                     |                             |                            |     | <b>6</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>64</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                                                                | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2.Etasje | Entré - 6.3m <sup>2</sup> , bad - 3.7m <sup>2</sup> , kjøkken - 7.9m <sup>2</sup> , stue - 17.4m <sup>2</sup> , soverom 10.1m <sup>2</sup> , soverom - 15.7m <sup>2</sup> |                             |                            |

### Kommentar

2.Etasje  
Entré - 6.3m<sup>2</sup>  
Bad - 3.7m<sup>2</sup>  
Kjøkken - 7.9m<sup>2</sup>  
Stue - 17.4m<sup>2</sup>  
Soverom 10.1m<sup>2</sup>  
Soverom - 15.7m<sup>2</sup>

Leiligheten disponerer 3 eksterne boder oppmålt til 2.8m<sup>2</sup>, 2.7m<sup>2</sup> og 3.2m<sup>2</sup>

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 ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.  
Det foreligger ferdigattest på bygget, ventilasjonsanlegg og renovering av bad.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Badet er renoveret i regi av borettslaget i 2023

☒ Ja ☐ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                  | Rolle         |
|-----------|----------------------------|---------------|
| 02.3.2026 | Daniel Ulvatn              | Takstingeniør |
|           | Helge Rick Wisbech Konstad | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 4601 BERGEN | 164  | 258  |      | 0    | 2223.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Bredalsmarken 11

### Hjemmelshaver

Bergen Kommune, Borettslaget Welhavensgt 1 -  
13

## Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter                                     |
|-----------|-----------|------------------|---------------------------------------------------------------|
| 953009250 |           | Bob Bbl          | Wisbech Andrea Cecilie Konstad,<br>Konstad Helge Rick Wisbech |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

60

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Det er kort vei til dagligvarebutikker, servicetilbud og utdanningsinstitusjoner, samt gode kollektivforbindelser med buss i nærområdet. Sykkelog gangforbindelser gir enkel adkomst til sentrum, Nygårdshøyden og øvrige bydeler.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                           | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema                  | 28.02.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon                   | 02.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ferdigattest/Midl.<br>brukstillatelse | 02.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo                  | 02.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 02.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Helge Rick Wisbech Konstad

Andrea Cecilie Konstad Wisbech

## Boligen

Bredalsmarken 11  
5006 BERGEN

4601-164/258/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Det skal utbygges ved dokken like nedenfor leiligheten. Konteinerhavnen skal vekk, og det skal bygges nye boliger.

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Bredalsmarken 11 - Nabolaget Dokken - vurdert av 90 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Møhlenpris                 | 3 min  |
| Totalt 35 ulike linjer     |        |
| 0.3 km                     |        |
| Byparken                   | 11 min |
| Linje 1, 2                 |        |
| 0.9 km                     |        |
| Jernbanestasjonen i Bergen | 16 min |
| Linje F4, L4, R40          |        |
| 1.3 km                     |        |
| Bergen Flesland            | 17 min |

## Skoler

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| St Paul skole (1-10 kl.)                 | 7 min  |
| 325 elever, 26 klasser                   |        |
| 0.6 km                                   |        |
| Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.)         | 9 min  |
| 275 elever, 23 klasser                   |        |
| 0.8 km                                   |        |
| Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)          | 19 min |
| 172 elever, 14 klasser                   |        |
| 1.5 km                                   |        |
| Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) | 20 min |
| 270 elever, 18 klasser                   |        |
| 1.6 km                                   |        |
| Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)             | 7 min  |
| 565 elever, 35 klasser                   |        |
| 3.4 km                                   |        |
| Bergen Private Gymnas                    | 13 min |
|                                          |        |
| Metis privatistiskole                    | 13 min |
| 410 elever                               |        |
| 1 km                                     |        |

«Perfekt for studenter, kort vei til UiB, byn og alle fasiliteter.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



## Naboskapet

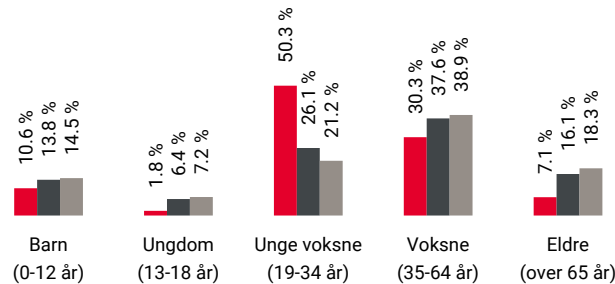
Høflige 57/100



## Kvalitet på skolene

Bra 55/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                            |       |
|--------------------------------------------|-------|
| Rosetårnet barnehage (0-5 år)              | 6 min |
| 38 barn                                    |       |
| 0.5 km                                     |       |
| Sammen Jekteviken barnehage (1-5 år)       | 6 min |
| 100 barn                                   |       |
| 0.5 km                                     |       |
| Møhlenpris Oppveksttun barnehage (1-5 ...) | 9 min |
| 70 barn                                    |       |
| 0.8 km                                     |       |

## Dagligvare

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Bunnpris Welhavensgate | 4 min |
| PostNord, søndagsåpent |       |
| 0.4 km                 |       |
| Coop Extra Håkonsgaten | 8 min |
| Post i butikk          |       |
| 0.6 km                 |       |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 88/100

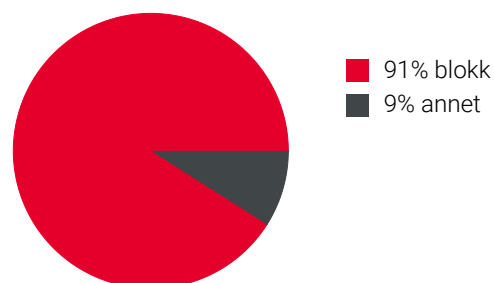
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 82/100

 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 77/100

## Sport

- |                                                                                                                |                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Studentsenterets idrettshall | 5 min     |
| Aktivitetshall                                                                                                 | 0.4 km                                                                                     |
|  Møhlenpris idrettsplass     | 9 min    |
| Fotball, aktivitetshall                                                                                        | 0.7 km                                                                                     |
|  Sammen Vektertorget        | 7 min   |
|  NEXT Bergen Sentrum        | 10 min  |

## Boligmasse



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

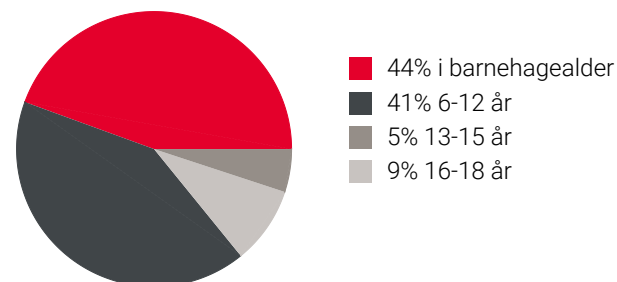
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- |                                                                                                         |                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Sundt                 | 12 min  |
|  Apotek 1 Nygårdsgaten | 8 min   |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

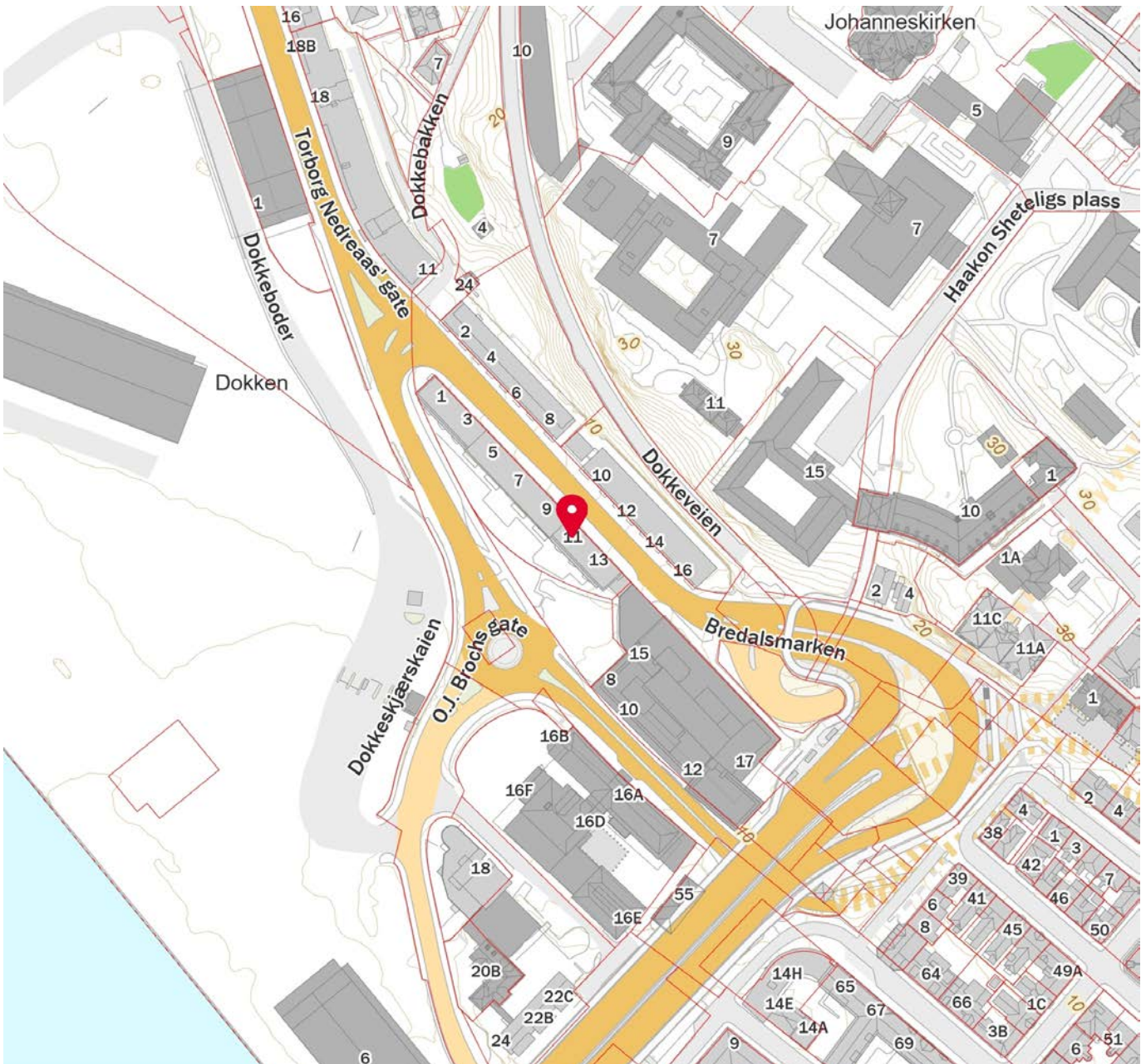
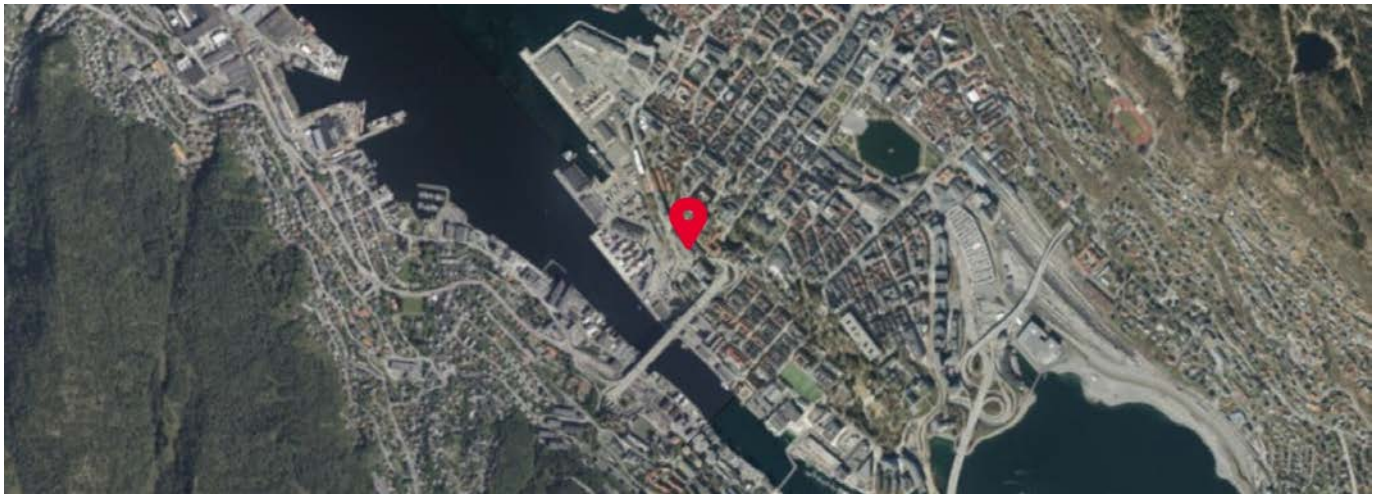


0% 59%

- Dokken  
■ Bergen  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 13% | 33%   |
| Ikke gift     | 79% | 54%   |
| Separert      | 6%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |





Adresse

**Bredalsmarken 11, 5006 BERGEN**

Dato for energimerking

**12.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-269815**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**139276167**

Gårdsnummer

**164**

Bruksnummer

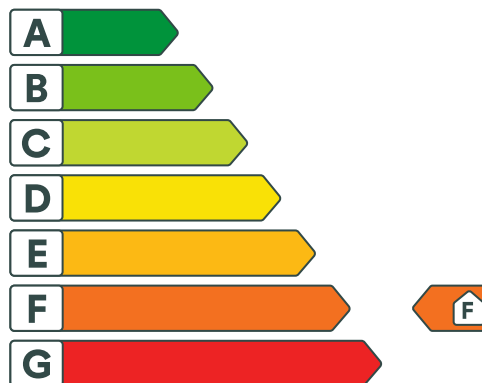
**258**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0202**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1950**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**72,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**64,0 m²**

Oppvarmet etasje

**6**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**260,96 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**251,36 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**16 087 kWh**



Bredalsmarken 11, 5006 BERGEN



Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Bredalsmarken 11, 5006 BERGEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 12: Montering tetningslister

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

### Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

## Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

|                      |      |                                       |
|----------------------|------|---------------------------------------|
| Boligselskapets navn | 3    | BORETTSLAGET WELHAVENSGT. 1-13 (0003) |
| Budsjett år          | 2026 |                                       |

| Budsjett tall hele boligselskapet                              | Kostnader i kr | Kostnader i % |
|----------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Vedlikehold                                                    | 300 000        | 5 %           |
| Kommunale avgifter/Eiendomsskatt                               | 1 273 000      | 21 %          |
| Driftskostnader                                                | 2 016 000      | 33 %          |
| Renter lån                                                     | 1 793 500      | 30 %          |
| Avdrag lån                                                     | 850 500        | 14 %          |
| Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn) | -199 500       | -3 %          |
| Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter           | 6 033 500      | 100 %         |

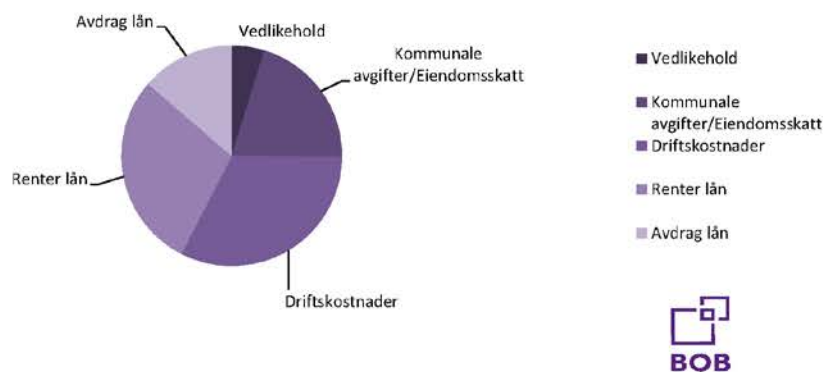
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.

### Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2026



BOB BBL  
desember 2025

# Vedtekter

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

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

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Borettslaget Welhavens gate 1-13 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i borettslaget.

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

### **2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen**

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

## Vedtekter - Borettslaget Welhavens gate 1-13

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

### 4. Borett og bruksoverlating

#### 4-1 Boretten

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

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

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

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

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

#### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens 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 panterett 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.

(4) Styret er vedtaksdyktig når over halvparten av faste medlemmer er til stede, fysisk eller digitalt, altså tre av fem medlemmer.

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

## Vedtekter - Borettslaget Welhavens gate 1-13

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av valgkomité
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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 tilsvarer verdien av det utførte arbeidet.

### **12-2 Parkering**

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

## Vedtekter - Borettslaget Welhavens gate 1-13

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

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

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

**INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I  
BORETTSLAGET WELHAVENSGATE 1-13**

**Dato:** 2.juni **kl.:** 18:00 **Sted:** Fellesrommet i kjelleren

**Under følger dagsordenen. Vi ønsker vel møtt!**

Klipp av – leveres ved  
inngangen \_\_\_\_\_

**Generalforsamling 2.juni 2025, Borettslag Welhavensgate 1-13,**

Navn: \_\_\_\_\_ Leilighet nr.: \_\_\_\_\_  
andelseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som andelseier.

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

Navn: \_\_\_\_\_

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: \_\_\_\_\_

**Obs! Kun én fullmakt per deltager!**

## **DAGSORDEN:**

### **1 Konstituering**

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

### **2. Godtgjørelse til styret**

Styret ønsker å videreføre styrehonorar på 180.000kr.

Arbeidsmengden har fortsatt vært stor for styret i 2024-2025. Honoraret til styret er i dag kr. 180 000,- Gjennomsnittlig styrehonorar for borettslag i BOB av tilsvarende størrelse var i 2023 kr. 190 000,-

Forslag til vedtak: Styret godtgjørelse holdes på kr. 180 000,-

Styrets innstilling: Styret anbefaler at styrets godtgjørelse holdes på kr. 180 000,-

## **PROTOKOLL**

fra ordinær generalforsamling i borettslaget Welhavensgate 1-13.

**Sted:** Fellesrommet i borettslaget

**Dato:** 20.mai 2025 kl.18.00

Møtet ble åpnet av: Styreleder Marita Sæthre Njøten

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

Til stede fra BOB: Ingen

### **1. Konstituering**

#### **a) Godkjenning av innkalling**

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

Totalt stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

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

#### **b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)**

Antall andelseiere til stede: 9

Antall fullmakter: 1

= antall stemmeberettigede: 10

**Vedtak: Antall stemmeberettigede er 10 stk**

**c) Valg av møteleder**

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

Forslag til møteleder: Marita Sæthre Njøten

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

**Vedtak: Møteleder Marita Sæthre Njøten godkjennes**

**d) Valg av referent/protokollfører**

(Merk: det er møteleders 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. borettslagsloven § 7-9 annet ledd).

Forslag til referent: Liv Heidi Ekre

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

**Vedtak: Referent Liv Heidi Ekre godkjennes.**

**e) Valg av protokollunderskrivere**

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

Forslag til protokollunderskrivere: Kim Tuv og Katrine Sæthre Njøten

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

**Vedtak: Kim Tuv og Katrine Sæthre Njøten godkjennes som protokollunderskriver**

**f) Valg av tellekorps**

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

Forslag til tellekorps: Ikke nødvendig

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

**Vedtak: Ikke nødvendig**

**g) Godkjenning av dagsorden**

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

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

**Vedtak: Godkjennes uten bemerkninger**

## **2. Rapport fra styret**

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

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått.

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

**Vedtak: Rapport fra styret godkjennes**

## **3. Behandling og godkjenning av årsregnskap**

Årsregnskap og revisjonsberetningen for 2024 ble presentert av styret.

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

**Vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes**

#### 4. Vedtektsendring

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

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

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 1 varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**Forslag til vedtak:** følgende to ledd legges til:

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

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

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

Fra vedtektene kapitell 12, 12-1 Dugnadsarbeid:

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

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

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

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

## 5. Valg av styremedlemmer

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

Sammensetning av styret før dagens valg:

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

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

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

Maria Thommasen stiller som vara for perioden 2025-2026.

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

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

**Sammensetning av styret etter dagens valg:**

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

## 6. Innkommne saker

Ingen innkommne saker.

20.05.25 Kim Tuv  
20/5 - 25 Katrine S. Njøten

**INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I  
BORETTSLAGET WELHAVENSGATE 1-13**

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

**Under følger dagsordenen. Vi ønsker vel møtt!**

Klipp av – leveres ved  
inngangen \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_ Leilighet nr.: \_\_\_\_\_  
andelseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som andelseier.

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

Navn: \_\_\_\_\_

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: \_\_\_\_\_

**Obs! Kun én fullmakt per deltager!**

## **DAGSORDEN:**

### 1 Konstituering

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

### g) Godkjenning av dagsorden

### 2 Rapport fra styret

#### 3 Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

### 4. vedtektsendringer

#### 5 Valg av styre

#### 6 Innkomne saker

## **2. Rapport fra styret**

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

**Forslag til vedtak:** Rapport fra styret tas til etterretning.

**Styrets innstilling:** Rapport fra styret tas til etterretning.

### 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler at årsregnskapet godkjennes.

### 4. Vedtektsendringer

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak:** følgende to ledd legges til:

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

fysisk eller digitalt, altså tre av fem medlemmer.

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

Fra vedtektene kapitell 12, 12-1 Dugnadsarbeid:

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

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

## **5. Valg av styre**

På valg:

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

### **Forslag til vedtak:**

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

### **Styrets innstilling:**

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

1 varamedlem velges for 1 år  
kandidat fremlegges under generalforsamling.

## **6. Innkomne saker**

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

## **Rapport fra styret i Borettslaget Welhavensgate 1-13 for 2024**

### **1. Lagets virksomhet**

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

### **2. Styret og dets arbeid**

#### **2.1 Styrets sammensetning**

Styreleder - Marita Sæthre Njøten, Bredalsmarken 9

Nestleder - Liv Heidi Ekre, Bredalsmarken 5

Styremedlem/økonomiansvarlig - Paal Korsvold Olsen, Bredalsmarken 7

Styremedlem - Bjarte Steinsund, Bredalsmarken 11

Styremedlem - Oddvar Christiansen, xxx

Vara - Camilla Svendsen, Bredalsmarken 7

#### **2.2 Møtevirksomhet**

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

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

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

#### **2.3 Saker under arbeid og planlegging**

##### **2.3.1 Utbedring av rør i bygget**

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

##### **2.3.2. Ista**

Det ble inngått en avtale om avlesning av varmtvann med Ista i september 2023, med oppstart i desember samme år. Bakgrunnen for å velge nettopp Ista var basert på pris og lovnad om en enkel løsning hvor beboere kunne følge med på eget forbruk gjennom app/nettside. Dessverre har det vist seg å være en løsning hvor det

er vanskelig for beboere å følge med, og det har også vært store utfordringer med å få Ista til å levere etter kontrakt. Blant annet ble ikke påloggingsinformasjon utlevert før høsten 2024, og dette var først etter at styret så seg nødt til å koble på juridisk i BOB. Oppgjøret for varmtvann er forventet levert i mars 2025.

#### 2.3.3 Fornyning av BOBs styre- og medlemsportal

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

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

#### 2.3.4. HMS - Helse, miljø og sikkerhet

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

#### 2.3.5 Fornyning av låser/callinganlegg til hoveddører og leiligheter

Låser og callinganlegg på bygget begynner å bli gamle og slitt, og trenger derfor en oppgradering i tiden fremover. Styret ser på flere løsninger, og det hentes inn anbud på arbeidet.

#### 2.3.6 Strømforbruk i fellesarealer

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

#### 2.3.7 Oppussing og vedlikehold

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

### 3. Lagets drift og økonomi

#### 3.1 Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er KPMG AS.

### 3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 76 andeler.

14 1-roms leiligheter.

28 2-roms leiligheter

34 3-roms leiligheter

1 uteleielokal.

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

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

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

### 3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2024 har 9 av borettslagets boliger blitt omsatt:

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

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

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

### 3.4 Økonomi

#### 3.4.1 Vedlikehold

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

#### 3.4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2024

Regnskapet er oppgjort med et **negativt resultat på kr 6 293 712.**

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

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

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

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

#### 4. Bomiljø, sosiale aktiviteter og dugnadsarbeid

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

#### 5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

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

#### 6. Forutsetning for fortsatt drift

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

#### 7. Arbeidsmiljø

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

#### 8. Likestilling

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

Styret er sammensatt av tre kvinner og tre menn.

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

## **9. Forurensning av det ytre miljø**

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

**Borettslaget Welhavensgt 1 - 13**  
**2024**

## Resultatregnskap 2024

Borettslaget Welhavensgt 1 - 13

Alle beløp i NOK

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

Resultatrapport 2024 for Borettslaget Welhavensgt 1 - 13

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2024

Borettslaget Welhavensgt 1 - 13  
Alle beløp i NOK

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

Balanserapport 2024 for Borettslaget Welhavensgt 1 - 13

Dokumentet er elektronisk signert

# Balanse pr. 31.12.2024

Borettslaget Welhavensgt 1 - 13  
Alle beløp i NOK

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

Bergen,  
Styret for Borettslaget Welhavensgt 1 - 13

Marita Sæthre Njåten  
Styrets leder

Bjarte Steinsund  
Styremedlem

Oddvar Christiansen  
Nestleder

Paal Korsvold Olsen  
Styremedlem

Liv Heidi Ekre  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Borettslaget Welhavensgt 1 - 13

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 1 - Regnskapsprinsipper**

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

**Note 2 - Felleskostnader**

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

**Note 3 - Andre inntekter**

|                            |                 | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3855                       | Vaskeripenger   | 40 825           | 34 520           | 20 000           | 35 000           |
| 3885                       | Andre inntekter | 21 020           | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum andre inntekter</b> |                 | <b>61 845</b>    | <b>34 520</b>    | <b>20 000</b>    | <b>35 000</b>    |

**Note 4 - Lønnskostnader**

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0,63

**Note 5 - Styrehonorar**

|                         |                        | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 5330                    | Styrehonorar           | 180 000          | 150 000          | 150 000          | 180 000          |
| 5331                    | Avsetning styrehonorar | 30 000           | 50 000           | 0                | 0                |
| <b>Sum styrehonorar</b> |                        | <b>210 000</b>   | <b>200 000</b>   | <b>150 000</b>   | <b>180 000</b>   |

**Note 6 - Andre eiendeler**

|                                   | <b>Diverse<br/>sportsutstyr</b> | <b>Diverse<br/>trimapparater</b> | <b>Diverse<br/>vaskeriutstyr</b> | <b>Vaskemaskin</b> |
|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| 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                  |
|                                   | <b>Vaskemaskin</b>              | <b>Tredemølle</b>                |                                  |                    |
| Anskaffelseskost pr.01.01         | 28 319                          | 35 000                           |                                  |                    |
| Årets tilgang                     | 0                               | 0                                |                                  |                    |
| Årets avgang                      | 0                               | 0                                |                                  |                    |
| Anskaffelseskost pr.31.12         | 28 319                          | 35 000                           |                                  |                    |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12     | 0                               | 0                                |                                  |                    |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12      | 28 319                          | 35 000                           |                                  |                    |
| Bokført verdi pr.31.12            | 0                               | 0                                |                                  |                    |
| Anskaffelsesår                    | 2018                            | 2020                             |                                  |                    |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0                               | 0                                |                                  |                    |

**Note 7 - Driftskostnader**

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

**Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

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

**Note 9 - Vedlikehold**

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

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

**Note 10 - Rehabilitering**

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

**Note 11 - Bygninger**

|                            | <b>Boliger</b> |
|----------------------------|----------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01  | 4 622 286      |
| Anskaffelseskost pr.31.12  | 4 622 286      |
| <br>Bokført verdi pr.31.12 | <br>4 622 286  |
| <br>Anskaffelsesår         | <br>1953       |

**Note 12 - Pantstillelser**

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

**Note 13 - Udekket tap**

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

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

**Note 14 - Langsiktig gjeld****Dnb Bank ASA**

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2023

30 487 162

Uttak av låneramme i 2024

7 200 000

Nedbetalt tidligere

393 281

Nedbetalt i år

743 220

Lånesaldo 31.12

36 550 661

**Sum langsiktig gjeld**

**36 550 661**

**Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt**

**2029**

Gjeld til kredittinstitusjoner

32 293 345

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

#### Note 15 - Disponible midler

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

### 3 - Årsregnskap...

Name Date  
**CHRISTIANSEN, ODDVAR** 2025-05-06

Identification

 CHRISTIANSEN, ODDVAR

Name Date  
**Olsen, Paal Kristoffer Korsvold** 2025-04-30

Identification

 Olsen, Paal Kristoffer  
Korsvold

Name Date  
**Steinsund, Bjarte** 2025-05-06

Identification

 Steinsund, Bjarte

Name Date  
**Ekre, Liv Heidi** 2025-05-06

Identification

 Ekre, Liv Heidi

Name Date  
**Njøten, Marita Sæthre** 2025-05-06

Identification

 Njøten, Marita Sæthre



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



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

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Welhavensgt 1-13

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

|         |              |            |             |
|---------|--------------|------------|-------------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana  | Tromsø      |
| Alta    | Finnsnes     | Molde      | Trondheim   |
| Arendal | Hamar        | Sandefjord | Tynset      |
| Bergen  | Haugesund    | Stavanger  | Ullsteinvik |
| Bodø    | Knarvik      | Stord      | Ålesund     |
| Drammen | Kristiansand | Straume    |             |

Penneo Dokumentnøkkel: OHCNB-WYORU-40POJ-UII0I-5B37B-ZLYUS



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen  
KPMG AS

Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Rasmussen, Tom**

**Statsautorisert revisor**

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-08 14:58:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OHCNB-WYORU-40POJ-U10I-5B37B-ZLYUS

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

## Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

# Vedtekter

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

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

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Borettslaget Welhavens gate 1-13 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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 boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### 4. Borett og bruksoverlating

#### 4-1 Boretten

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

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

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

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

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

#### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

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

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

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

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

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

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjer og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning 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 forretningsfører 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 besluttet 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 tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlattelse 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.

## **PROTOKOLL**

fra ordinær generalforsamling i borettslaget Welhavensgate 1-13.

**Sted:** Fellesrommet i borettslaget

**Dato:** 20.mai 2025 kl.18.00

Møtet ble åpnet av: Styreleder Marita Sæthre Njøten

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

Til stede fra BOB: Ingen

### **1. Konstituering**

#### **a) Godkjenning av innkalling**

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

Totalt stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

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

#### **b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)**

Antall andelseiere til stede: 9

Antall fullmakter: 1

= antall stemmeberettigede: 10

**Vedtak: Antall stemmeberettigede er 10 stk**

**c) Valg av møteleder**

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

Forslag til møteleder: Marita Sæthre Njøten

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

**Vedtak: Møteleder Marita Sæthre Njøten godkjennes**

**d) Valg av referent/protokollfører**

(Merk: det er møteleders 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. borettslagsloven § 7-9 annet ledd).

Forslag til referent: Liv Heidi Ekre

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

**Vedtak: Referent Liv Heidi Ekre godkjennes.**

**e) Valg av protokollunderskrivere**

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

Forslag til protokollunderskrivere: Kim Tuv og Katrine Sæthre Njøten

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

**Vedtak: Kim Tuv og Katrine Sæthre Njøten godkjennes som protokollunderskriver**

**f) Valg av tellekorps**

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

Forslag til tellekorps: Ikke nødvendig

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

**Vedtak: Ikke nødvendig**

**g) Godkjenning av dagsorden**

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

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

**Vedtak: Godkjennes uten bemerkninger**

## **2. Rapport fra styret**

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

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått.

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

**Vedtak: Rapport fra styret godkjennes**

## **3. Behandling og godkjenning av årsregnskap**

Årsregnskap og revisjonsberetningen for 2024 ble presentert av styret.

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

**Vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes**

#### 4. Vedtektsendring

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

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

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 1 varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**Forslag til vedtak:** følgende to ledd legges til:

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

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

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

Fra vedtektene kapitell 12, 12-1 Dugnadsarbeid:

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

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

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

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

## 5. Valg av styremedlemmer

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

Sammensetning av styret før dagens valg:

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

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

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

Maria Thommasen stiller som vara for perioden 2025-2026.

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

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

**Sammensetning av styret etter dagens valg:**

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

## 6. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

20.05.25 Kim Tur  
20/5 - 25 Katrine S. Njøten



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Bredalsmarken 11  
5006 BERGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anna Hjelle

**Telefon:** 466 97 633  
**E-post:** anna.hjelle@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre