DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Vilhelm Bjerknes' vei 66

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Vilhelm Bjerknes' vei 66, 5081 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 160, bnr. 925
Andelsnummer 165

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 55 m²

Befaringsdato: 09.07.2026 **Rapportdato:** 10.07.2026 **Oppdragsnr.:** 13993-21800 **Eiendomsverdi ref nr:** MP4505

Autorisert foretak: Takstmann David Bryn AS **Sertifisert Takstingeniør:** David Bryn



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann David Bryn AS

Takstingeniør med over 20 års erfaring fra byggebransjen og mer enn 10 år i takstbransjen. Utdannet hos Norsk Takst siden 2015. Driver Takstmann David Bryn AS, med spesialisering i tilstandsrapporter etter gjeldende forskrifter.

Vi er en del av et solid takstfelleskap med flere erfarne og dyktige takstingeniører – noe som gir ekstra trygghet og kapasitet for våre kunder.

Våre tjenester:
- Tilstandsrapport (Norsk Standard 3600)
- Verditakst for bolig og fritidseiendom
- Boligsalgsrapport
- Areal oppmåling etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Byggelånskontroll

Vi kombinerer håndverkerbakgrunn med takstfaglig ekspertise og leverer grundige, uavhengige rapporter – for trygghet for både

Rapportansvarlig

David Bryn
Uavhengig Takstingeniør
post@bryntakst.no
986 33 348

Medlem av NITO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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: 1964

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 2-lags glass. Datert 1988 og enkelte nyere vinduer.
Malt ytterdør i tre.
Terrassedør i tre med isolerglass. 1988.
Vestvendt terrasse på 15,2 m². Utgang fra stue.
Rekkverk måler 1,2 meter høyt. Takoverbygg fra ovenforliggende balkong.
Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.
- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.
- Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med isolert bindingsverk kledd med fasadeplater.
- Flatt tak tekket med sveiset papp eller lignende
Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av:
Gulv: parkett, laminat. Noe skjevheter registrert. Ca 2 cm skjevheter.
Knirk i gulv. Riper/sår flere steder.
Innvendige overflater består av:
Vegger: malte flater.
Himlinger: malte flater.
Innvendige dører er malte, glatte dører. Åpen løsning fra gang til stue og kjøkken.
Diverse plassbygde garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Fliselagt bad av høy alder.
Sluk i støpejernsluk.
Avtrekk via sjakt. Tilluft via spalte under dør.
Inneholder: toalett, servant med innredning/speil/belysning, dusjhjørnet, opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser: alle badene i blokken skal rives og bygges opp i regi av borettslaget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Profilerte fronter.
Opplegg for komfyr. Kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk.
Fliser mellom benkeplate og overskap.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.
Eldre kjøkken, oppgradering vil være naturlig å påregne.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er innvendige vannledninger av kobberrør.
Det er støpejernsrør før 1990.
Ventilering via ventiler i vinduer/yttervegg. Forøvrig naturlig ventilasjon.
Oso vvb på 120 liter fra 2015.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Boligen har sikringsskap med skrusikringer. El-kontroll og oppgradering må påregnes.
Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.
Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av
følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

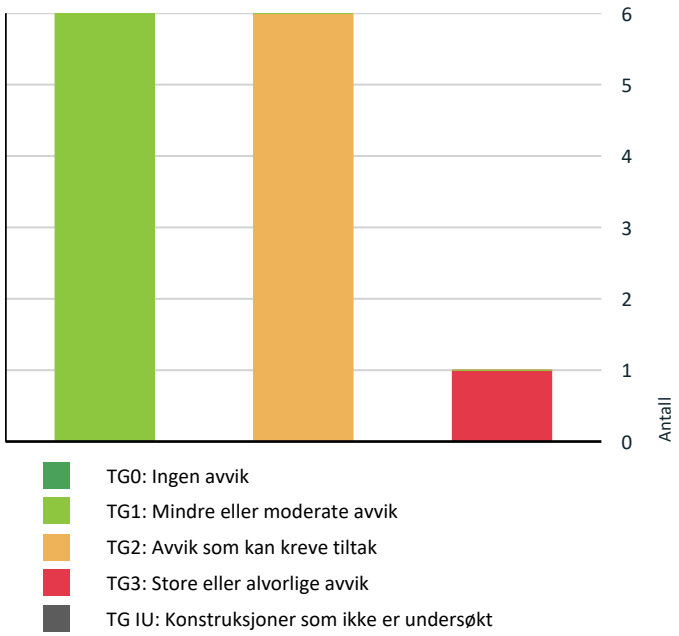
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det henvises videre til megler for nærmere info vedrørende tegninger.

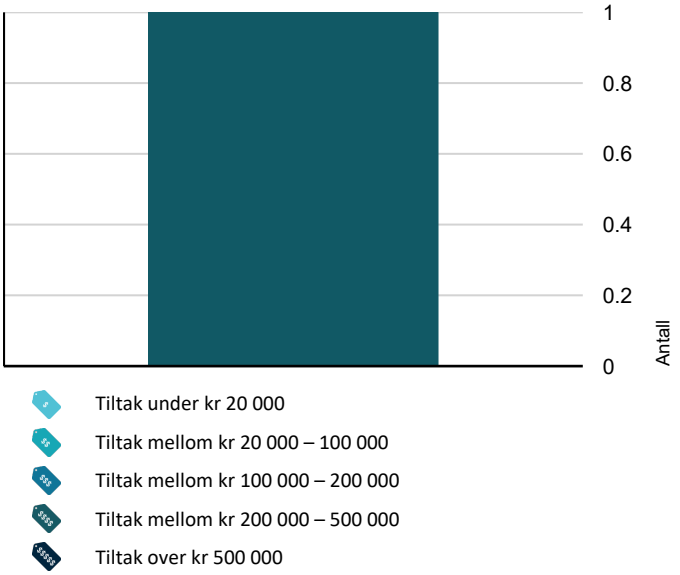
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 11. Etasje > Bad (3 m²) > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1964

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Datert 1988 og enkelte nyere vinduer.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG2 er satt på grunn av vinduenes alder, da normal slitasje, økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon må forventes.
Eier opplyser: Laget har rutiner for kontroll og utbedring etter behov.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør i tre.
Terrassedør i tre med isolerglass. 1988.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Over halvpart av dører sin naturlige levealder er gått.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt terrasse på 15,2 m². Utgang fra stue.
Rekkverk måler 1,2 meter høyt. Takoverbygg fra ovenforliggende balkong.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Terrassebordene fremstår med normal alders- og værslitasje.
Vedlikehold og utskifting av enkeltbord eller terrassebord må påregnes etter behov.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.
- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.
- Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med isolert bindingsverk kledd med fasadeplater.
- Flatt tak tekket med sveiset papp eller lignende
Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater består av:
Gulv: parkett, laminat. Noe skjevheter registrert. Ca 2 cm skjevheter. Knirk i gulv. Riper/sår flere steder.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater består av:
Vegger: malte flater.
Himlinger: malte flater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører. Åpen løsning fra gang til stue og kjøkken.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Diverse plassbygde garderobeskap.

VÅTROM

11. ETASJE > BAD (3 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Fliselagt bad av høy alder.
Sluk i støpejernsluk.
Avtrekk via sjakt. Tilluft via spalte under dør.
Inneholder: toalett, servant med innredning/speil/belysning, dusjhjørnet, opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser: alle badene i blokken skal rives og bygges opp i regi av borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Utgått sin normale levealder. Tilnærmet flatt gulv. Bom i fliser. Ukjent/manglende tettesjikt. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJØKKEN

11. ETASJE > KJØKKEN (6,3 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Profilerte fronter. Opplegg for komfyr. Kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk. Fliser mellom benkeplate og overskap.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.
Eldre kjøkken, oppgradering vil være naturlig å påregne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobberrør.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er støpejernsrør før 1990.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via ventiler i vinduer/yttervegg. Forøvrig naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Oso vvb på 120 liter fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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

Beskrivelse
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Boligen har sikringsskap med skrusikringer. El-kontroll og oppgradering må påregnes.
Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

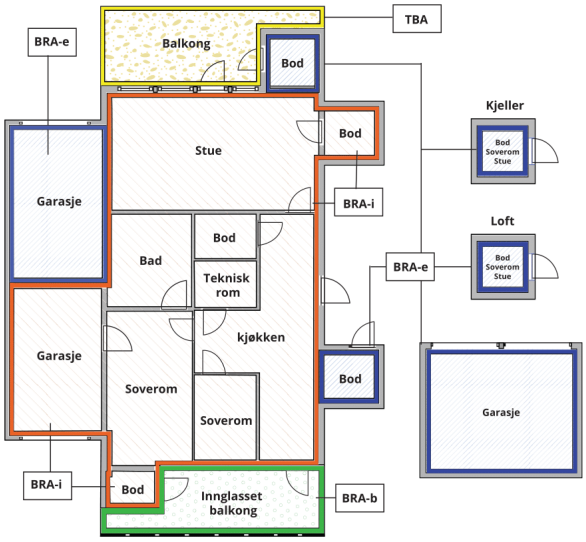
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
11. Etasje	55			55	15
Kjeller		2		2	
SUM	**55**	**2**			**15**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
11. Etasje	Entré (4,4 m²), bad (3 m²), kjøkken (6,3 m²), stue (22,1 m²), soverom (13,8 m²), bod (1,6 m²), kott (1 m²)		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet med laser og iht. NS-3940.
Takhøyde målt til ca. 2,5 meter i stue.
Romarealene er ca. mål og innervegger kommer itillegg i totalarealet.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Begrenset tilkomst til kjellerbod, nærmere oppmåling/kontroll må påregnes, areal er estimert.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Pga. vanskelige måleforhold og bygningens oppbygging kan areal fravike og det tas forbehold om dette.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det henvises videre til megler for nærmere info vedrørende tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2026	David Bryn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	925		0	10436.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vilhelm Bjerknes' vei 66

Hjemmelshaver
Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H1108/VILHELM BJERKNESVEI BORETTSLAG	954758877	H1108		Johansen Tom Remy

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
165

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en flott beliggenhet på Landås/Sletten, kort vei fra alle daglige servicetilbud, bybanestopp og bussholdeplass.
Gangavstand til skoler, barnehager, Fysak, Bergenshallen og andre tilbud i nærområdet.
Sletten senter med mange butikker, spisesteder og servicetilbud nås innen få minutters gange.
Meget gode kommunikasjoner til øvrige bydeler.
I nærområdet er det flotte tur- og friluftsområder, både turløyper opp mot byfjellene, Storetveitmarken og andre turstier og grøntområder.

Adkomstvei

Offentlig til interne stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt.

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.07.2026	
2	10.07.2026	
3	23.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Vilhelm Bjerknes' vei 66, 5081 BERGEN

12 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vilhelm Bjerknes' vei 66	Vilhelm Bjerknes' vei 66	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg bodde der fra 2015 til mai 2025 og har leid ut leiligheten fra 1 september 2025 til 1 aug 2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Johansen, Tom Remy

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Varmekablene virket ikke når jeg kjøpte den og jeg har ikke undersøkt hvorfor de ikke virker . Jeg byttet ut toalettet i2024 da den gamle sluttet og virke . Inni dusjen heller vannet vekk fra sluken og jeg brukt nal på gulvet for å få alt vannet ned .. Aldri hatt vaskemaskin i leiligheten, vet tidligere eier hadde dette .

Det er felles vaskerom i 1 etasje 3 stk og jeg har benyttet meg av dette gratis tilbudet. Der er det både flere vaskemaskiner og tørketrommel og tørke muligheter.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det pågår et stort arbeid med å vindusutskifting i hele blokken og fasaden får rehabilitering . Det er laget en vedlikeholdsplan for når vinduer bør byttes . Alle er nylig sjekket og jobben med ha vinduer og når de vil bli byttet ut er ligger i denne planen . I gatedøren har jeg fått byttet vinduet samt et av soverommets vinduer er nytt fra februar 2025 dette har jeg dokumentertasjon på av OPA GLASS as .

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tormod Espelid as

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det skal undersøkes omkring at alle badene skal bli pusset opp . Det er ikke vedtatt meg informert. Men det har vært snakk om i generalforsamling. Jeg har ikke vært tilstedeværende på møter ang noe .

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 73854990

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tom Remy Johansen	**2026-08-12**

Identification

Tom Remy Johansen

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

VEDTEKTER

FOR

VILHELM BJERKNESVEI BORETTSLAG

(ORG. NR. 954 758 877)

Tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24.11.1961, med endringer 29.09.1992, 08.06.1993, 16.04.1996, 23.11.2004, 04.04.2006, 21.04.2009, 12.04.2011, 17.04.2012, 22.06.2021, 25.04.2023, 29.11.23 og sist endret 23.04.2024.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Vestlandske 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 10 % 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) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

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

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

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. FORKJØPSRETT

3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget, andelseiere i borettslaget sin slekt i rett opp- og nedadstigende linje og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3.3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4.1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Det er ikke tillatt å ha eller anskaffe dyr uten at styret i borettslaget har gitt sitt samtykke, dyreholdet ikke må være til ulempe for de andre brukere av eiendommen.

(7) Det er ikke tillatt å bruke fellesareal til legging av kabel eller andre tiltak som ikke angår fellesskapet, men kun har til formål å oppgradere boligen til andelshaver. Det er ikke tillatt å bruke fellesareal til garderobe eller å oppbevare uvedkommende ting som kan være til hinder ved brann og utsette beboere for fare ved normal ferdsel.

(8) Det er ikke tillatt å installere varmepumper uten styrets skriftlige godkjenning. Dersom ikke godkjenning foreligger og varmepumper er blitt installert, kan styret forlange varmepumpen fjernet.

(9) Det er ikke tillatt å installere paraboler eller annet utstyr på boligens utside. Blomsterkasser og lignende må ikke settes eller henges slik at det er til fare eller ulempe for ferdsel i borettslaget. Styret kan forlange slikt utstyr fjernet. Montering av solskjerming/markiser på utsiden av boligen krever søknad til styret. Ved fastmontering av solskjerming/markiser skal andelseier etterstrebe og ivareta en enhetlig fasade i borettslaget.

(10) Det er ikke tillatt å foreta en innglassing av fronten på altanene, da dette medfører vesentlig fasadeendringer.

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. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året

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

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 og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(7) 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.

(8) Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

(9) Dersom borettshaver reiser bort, må det sørges for at det er mulig å komme inn i leiligheten, i tilfelle det oppstår lekkasjer eller annet som gjør det nødvendig. Må borettslaget skifte lås, for å begrense skader ved lekkasjer, må borettshaver betale omkostningene ved lås skifte.

(10) Andelseier skal underrette styret før de gjennomfører vesentlig oppussing som innebærer endring av planløsning, herunder flytting av vegger og felles installasjoner som for eksempel vannledninger. Etter utført arbeid skal det fremlegges dokumentasjon som viser endringer, særlig endring/flytting av rør.

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, (vaktmesterleilighet, møtelokalet) skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, gatedører og gangdører 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.

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

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

(6) Dersom en andelhaver har fått tillatelse til å endre vinduer, dører og altandør som naturlig er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar, vil borettslagets ansvar begrenes til utgiftene tilsvarende standard ytterdører og vindu. Ved overdragelse av enheten har andelhaver en plikt til å orientere ny eier om begrensningen i borettslagets ansvar. Orineteringsplikten videreføres til framtidige eiere.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6.1 Mislighold

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

6.2 Pålegg om salg

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.

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

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Leder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

(4) Styremedlemmer som velges av generalforsamlingen må være myndige og ha fast bopel i Vilhelm Bjerknesvei borettslag. Dersom styremedlemmet eller styrelederen flytter fra borettslaget, må det avholdes ekstraordinær generalforsamling for valg av nytt styremedlem eller styreleder.

(5) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

8.2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over sakene på styremøtet**.** 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:

(a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
(b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
(c) salg eller kjøp av fast eiendom,
(d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
(e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
(f) 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

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- 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.

9.6 Stemmerett og fullmakt

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

9.7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10.1 Inhabilitet

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

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

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11.1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11.2 Forholdet til borettslovene

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

*** * ***

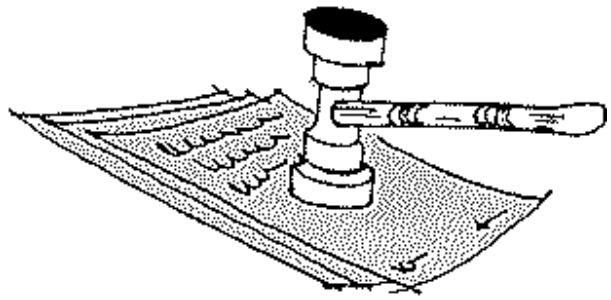
VESTBO

for bedre bomiljø

HUSORDENSREGLER

FOR

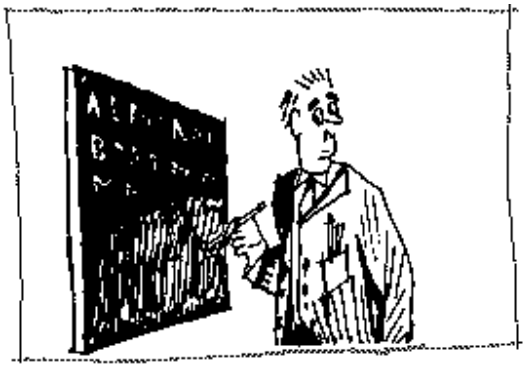
VILHELM BJERKNESVEI BORETTSLAG



Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesareale, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gies adgang til boligen.

Bestemmelsene i husordensreglene er en del av leiekontrakten.

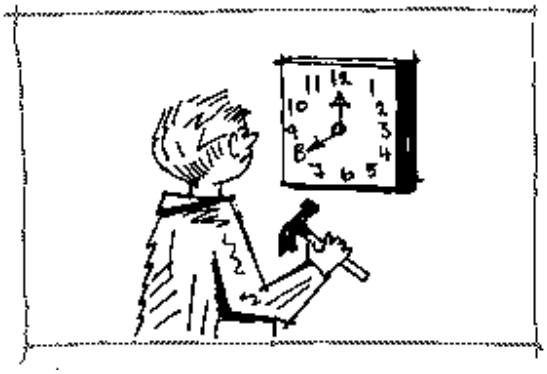


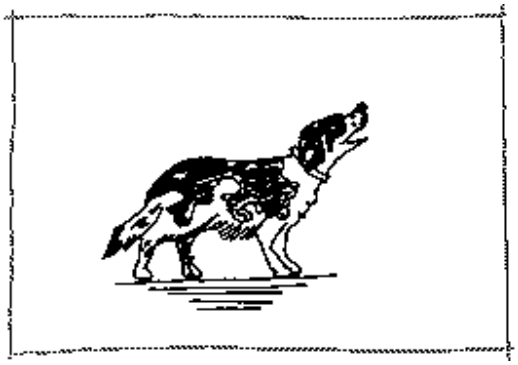
1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Ganger, trapper, og inngangsaltaner skal være fri for uvedkommende ting, slik som barnevogner, sykler, kjelker, ski m.m. Balkonger, vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Dører til inngang, loft og kjeller skal holdes låst i samsvar med kunngjøringer.

2. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngåes fra kl. 22.00-06.00, inklusiv vaskemaskin. Musikkøvelser, banking og borring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00-20.00 på hverdager. Lørdager kl.09.00-16.00. Banking og borring er ikke tillatt søndager og helligdager.





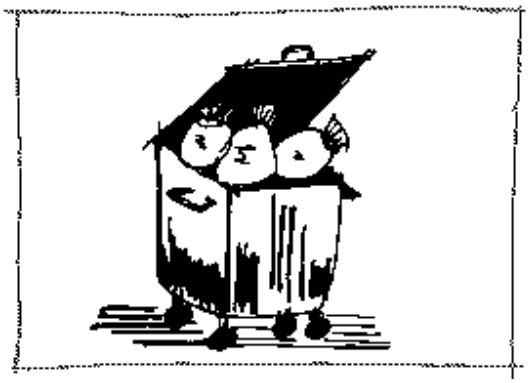
3. Dyrehold

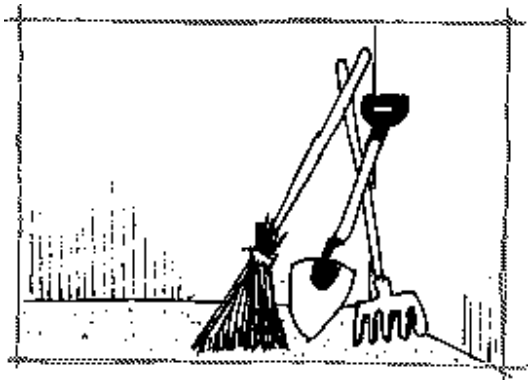
Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten at styret i borettslaget har gitt sitt samtykke.

Skjema for søknad utleveres fra styrekontoret.

4. Boss

Bossjaktene - hvor slike finnes - skal bare brukes til tørt boss som pakkes forsvarlig. Det må ikke kastes brennende gjenstander, oljeavfall eller glass og spisse ting i sjaktene. I bosshus må det opprettholdes god orden. Den som har pliktuken rengjør containerne om tirsdagene.



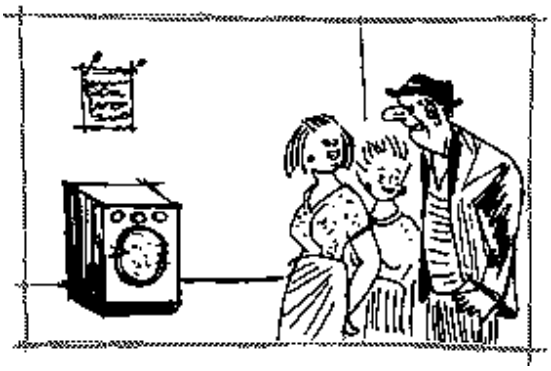


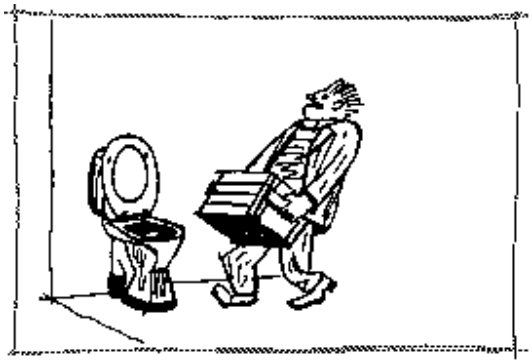
5. Renhold

Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder og vindu i kjeller, trapperom og trapperomsvindu rene. Beboerne vasker etter tur trapper og ganger hver uke, etter turnusliste oppsatt av styret i borettslaget.

6. Vaskerier og tørkeplasser

Det vil bli slått opp regler for bruk av fellesvaskeriet - hvor slikt finnes. Instruks for vasketider og for bruk av maskinene må følges nøye. Den som benytter vaskeriet plikter å gjøre rent etter seg. Utendørs tørkeplass kan kun brukes til tørk av klesvask og til lufting av tøy og sengeklær. Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngåes på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.



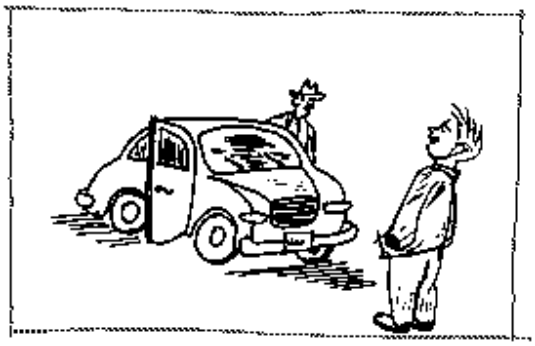


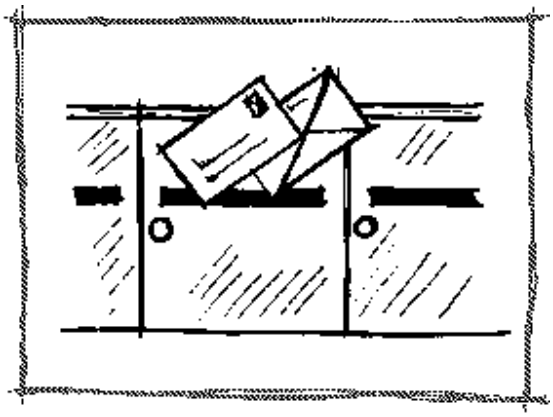
7. Bad, wc og ledninger

Alle rom - også kjellere - må holdes såpass oppvarmet at vann
Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må

8. Bilplasser og garasjeanlegg

Parkering og øvrig ferdsel med bil i boområdet, må kun skje på en forsvarlig måte i h.h.t. skilt og veimerkinger. De som har fått tildelt parkeringsplass skal benytte denne.





9. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre -fra beboere- må være skriftlig.

10. Leiekontrakten

Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og indre vedlikehold av boligen. Ved fremleie må søknad sendes til styret i borettslaget.



11. Andre bestemmelser:

Vakmester arbeidstid:
Mandag - Fredag kl.08.30 - 16.00
Telefon vaktmester 55 28 16 55

Innkalling til ordinær generalforsamling for Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

Andelseierne i Vilhelm Bjerknesvei Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 28.04.2026. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Lokalet i Vilhelm Bjerknesvei borettslag.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 Utredning av mulig regulering og salg av eiendom
- 7.2 Informasjon om vedlikehold av rør del 2

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

Styret, 11.04.2026

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Styres honorar beholdes likt som forrige styreperiode.

Styrehonorar vedtas på 350 000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at styrehonoraret beholdes likt som forrige periode, NOK 350 000,-

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år. Styreleder er ikke på valg i 2026.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Alexander M Hansen stiller til gjenvalg som styremedlem

Christoffer Sekkingstad stiller til gjenvalg som styremedlem

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Leif Oma stiller til gjenvalg som varamedlem

Pål Irgens stiller til gjenvalg som varamedlem

5.5 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

7. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

7.1 Utredning av mulig regulering og salg av eiendom

Skogen sør for F-blokken, opp mot studentbyen på Nattland, tilhører i stor grad borettslaget. Styret er kjent med at Studentsamskibnaden i Bergen (SIB) planlegger utbygging på toppen, etter nedleggelse av barnehager der. Ettersom borettslaget planlegger kostbare vedlikehold mht. rør og bad, ønsker styret å be om generalforsamlingens tillatelse til å gjøre undersøkelser av hva tomten kan være verdt, og eventuelle muligheter for salg eller omregulering fra dagens reguleringsformål, som er grøntareal.

Styret presiserer at det ikke er snakk om å selge tomten, kun undersøke hva et eventuelt salg vil kunne tilføre borettslaget av midler. Et salg kan aldri gjennomføres uten eget vedtak av generalforsamlingen, jf. lov om burettslag § 8-9 punkt 3.

Styret ser for seg at tomten kan deles opp, slik at nederste del forblir grøntområde. Det vil gi en "buffer" mot eventuell utbygging (se vedlegg). Styret ser også for seg at det må være krav om tilkomst fra oppsiden, dersom det skal bli aktuelt å selge tomten. Ettersom SIB allerede er i gang med et prosjekt, vil de være en naturlig part å henvende seg til.

Forslag til vedtak: Styret skal undersøke hvilken verdi som kan tilføres borettslaget ved salg av deler av tomt mot sør. Styret kan ikke forplikte borettslaget på noen måte, før nytt vedtak fra generalforsamlingen foreligger.

Eventuell utnyttelse av eiendommen skal tilstrebes å skje uten at det fører til økt trafikk gjennom borettslaget. Dette inkluderer også anleggstrafikk.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å undersøke alle muligheter knyttet til salg av øvre del av tomten.

7.2 Informasjon om vedlikehold av rør del 2

Styret vil sannsynligvis starte arbeidet med å planlegge den neste runden med rørfornying i løpet av året. I første omgang må det jobbes med å få på plass muligheter og avgrensninger, før styret begynner å se på konkret utforming av anbud. Det er ikke forventet at anbud er på plass i løpet av 2026, men styret anser fortsatt at vi er i rute mht. oppstart innen 2030.

Styret vil fatte vedtak om vedlikeholdsarbeid med rørene. Styret vil også fatte vedtak om type vedlikehold, altså om det vil bli fornying eller utskifting. Før slikt vedtak skal styret innhente anbefalinger og råd fra de aktuelle fagområder. Til en fremtidig generalforsamling vil det bli aktuelt med vedtak på type finansiering, samt detaljer på utførelse dersom det blir aktuelt med nye bad.

Til gamle og nye andelseiere gjentar styret at dette arbeidet vil medføre en betydelig økning i fellesgjelden, og at det er svært sannsynlig at bad må rives. Det er ikke mulig å pusse opp eget bad nå, og legge til rette for kommende vedlikehold. Det frarådes derfor på det sterkeste å gjøre noe med badene selv. Unntak er selvsagt nødvendig vedlikehold som faller innenfor andelseiers vedlikeholdsplikt.

Forslag til vedtak: Ingen vedtak, kun informasjon om kommende prosess. Styret vil være åpen for spørsmål om dette vedlikeholdet, og/eller prosess rundt dette.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Vilhelm Bjerknesvei Borettslag tirsdag 28.04.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2025 for Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

Vilhelm Bjerknesvei Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen kommune

Styrets arbeid

Styret har avholdt 12 møter i 2025.

Internkontroll og HMS oppfølging daglig i samarbeid mellom driftsleder og styreleder.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

Det ble gjennomført utlysning, intervjuer og ansettelse av ny driftsleder. Fordi styret reagerte raskt ble det mulig å få til noe erfaringsoverlapp mellom avtroppende og nyansatt. I 2025 ble det også lyst ut og ansatt ny driftsassistent i borettslaget, etter at lagets mangeårige assistent takket av grunnet alder.

Styret var i møter med Vesbo finans samt Handelsbanken for å sikre finansiering av vindusutskifting. Den tidligere gjennomførte befaringen avdekket at det var veldig mange vinduer som var dårlige. Det ble til slutt inngått avtale om lånefinansiering via Handelsbanken.

Styret brukte mye tid på oppstart og gjennomføring av rørfornying bunnledninger. Arbeidet ble noe forsinket, og i høyblokken ble det mer inngripende enn først antatt. Dette krevde mye oppfølging fra styret. Etter arbeidet ble avsluttet har Vestbo og styreleder brukt mye tid på å få ferdigbefaring og dokumentasjon oversendt fra Altiva. Dette pågår stadig.

Etter at rørfornyingen var avsluttet startet styret arbeidet med å forberede vindusutskifting i mange av lagets andeler.

Underveis i året ble det også innhentet anbud for overgang til internett via fiber. Etter å ha mottatt tilbud fra mange aktører, ble det gjennomført en ekstraordinær generalforsamling hvor valg av leverandør ble gjennomført.

I 2025 ble det kjøpt inn hjertestarter til borettslaget. Denne ble montert i varmeskap på utsiden av høyblokk. Mer informasjon kan finnes i portalens oppslag.

Det ble inngått leasingavtale for maskin til hjelp for driftsleder ved kosting, spyling m.m. i borettslaget. Styret har fått en meget god leasingavtale, hvor maskinen overtas til eie etter leasingperioden er over, uten ekstra kostnad. Maskinen er i skrivende stund ikke levert til borettslaget, men grunnet forsinkelser har driftsleder ordnet lån av en noe tilsvarende maskin.

Foran inngangspartiet i høyblokken ble det lagt ned granittstein, etter at anleggsgartner hadde utført stabilisering av grunnen.

Etter sommeren 2025 hadde driftsleder og styret fokus på uteområder, og det ble gjennomført vegetasjonsrensk i store deler av borettslaget. Driftsleder er involvert i alle større oppgaver i borettslaget, men har også gjennomført mye forefallende arbeid som tetting av asfalthull, kosting, strøing, salting, skifting av låser, etablert blomstereng på mange områder, bygget nye benker, m.m. Driftsleder har også planlagt og gjennomført

dugnad i borettslaget.

Styret har gjennom året behandlet mange henvendelser fra andelseiere i større og mindre saker. Det har også vært en del forsikringssaker og lekkasjer.

Bruksoverlating (fremleie) har også vært tema i noen saker. De fleste løses raskt, men i ett tilfelle endte det med salg av den aktuelle andelen. Styret understreker at det ikke ble aktuelt med tvangssalg. I denne forbindelse minner styret om at det er strenge regler for bruksoverlating i borettslag.

Styret og tidligere driftsleder inngikk avtale om nytt system for registrering og oppfølging av driftsarbeidet i borettslaget. Det nye systemet er appbasert, og forenkler registrering og logging av oppgaver. Via appen kan også eksterne entreprenører gis konkrete oppgaver, samt at de kan logge når oppgaven er utført. Dette systemet er veldig nyttig for driften av borettslaget.

Styret har vært sentralt i opprettelse av nye forum i Vestbo, hvor styreledere i hele Vestbo jevnlig kan møtes digitalt og fysisk, for å utveksle erfaringer. Styret mener dette er noe av det viktigste som har skjedd i 2025, og ser på dette forumet som svært viktig for kommende år med større vedlikehold. Det er mange borettslag som har utført lignende oppgaver, og å lære av andres erfaringer vil være viktig for mest mulig smidig prosess, men kan fort også ha betydning for konkrete besparelser i slike prosjekter.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

Pågående utskifting av vinduer. Når det monteres stillas på høyblokken (mot parkering) vil det være naturlig å gjennomføre vask av fasaden. At det allerede må monteres stillas vil spare borettslaget mye penger. For lavblokkene vil det bli vurdert fasadevask på senere tidspunkt.

Det ble nylig oppdaget lekkasje i ventilasjonssystem for lavblokker, med lekkasje inn i en andel. Befaring avdekket at det er gjort feil ved montering av takhettene, og samtlige må skiftes. Dette vil bli utført.

Driftsleder arbeider med ombygging av vaskerier, som forberedelse til utskifting av låssystemet. I denne forbindelse er også det elektriske anlegget i høyblokkens vaskerier ombygget. Når alle vaskerier er ferdig, vil det bli innført låssystem og gebyr for bruk av vaskeriene, som tidligere varslet.

I ett vaskeri i høyblokken er det installert varmepumpe. Styret har mottatt mange meldinger om dårlige tørkeforhold, og har i lengre tid forsøkt å finne optimal løsning. Varmepumpen er et prøveprosjekt for å se om den vil gi bedre tørkeforhold. Dersom løsningen viser seg å være god, vil det bli utvidet til flere av vaskeriene.

Etter årlig kontroll av lekeplassen ble det avdekket avvik som må utbedres. Dette vil styret og driftsleder se videre på i inneværende år.

Styreleder har siden tiltredelse jobbet med å innføre strengere kontroll over borettslagets nøkler til fellesområder. Det skal ikke leveres ut nøkler uten at det signeres spesifikt for hver nøkkel, dette gjelder for alle som skal utføre arbeid, nye styremedlemmer osv. Disse nøklene har utvidet tilgang (ikke til andeler), og styret mener det er viktig å ha kontroll. Mange andelseiere har i dag slik nøkkel, men på sikt vil det komme en ny løsning som gir disse tilgang der de trenger, og nøklene vil da bli inndradd.

Styret og driftsleder jobber med å lage en løsning for oppbevaring av hageredskaper tilgjengelig for alle i borettslaget. Ref. punkt over med nøkler til fellesområder, så jobbed det med en løsning som gjør slikt utstyr tilgjengelig uten behov for nøkkel. Da senkes listen for alle som ønsker å bidra til hagestell, ved at nødvendig utstyr er lett tilgjengelig hele tiden.

Styret vil be generalforsamlingen om tillatelse til å utrede mulig salg av deler av eiendom sør for F-blokken. Dersom borettslaget har store verdier her, vil det være naturlig å

undersøke om dette kan bidra til å senke kostnaden ved det kommende rørarbeidet og riving av bad. Mer informasjon i innkalling og på selve generalforsamlingen.

Styret jobber også med løse planer for oppgradering av selskapslokalet. Det kan bli aktuelt med dugnad for mindre arbeider, som f.eks. maling av vegger. Nye og bedre møbler vil bli vurdert i budsjett for 2027. Tilsvarende vil det bli vurdert oppgradering av lokalet ellers, inkludert kjøkkenet med innhold. Mer informasjon om dette vil komme når styret har noe mer konkret å informere om.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Rørfornying av bunnledninger

Under arbeid med vinduene ble det oppdaget at alle fasadeplatene på søndre vegg høyblokk var løse, og det var overhengende fare for at de kunne løsne i en storm. De ble besluttet å utvide stillaset, og samtlige plater er festet. Tilsvarende er alle fasadeplater over altanene i 13 et. festet. Her var det som kjent to plater som falt ned under stormen Amy i fjor.

Det er utbedret lekkasje fra fem altaner i lavblokkene. Dette har vært et tilbakevendende tema i mange år. Forrige driftsleder fant i samråd med Byggmester Espelid en løsning som ser ut til å fungere.

Det er skiftet mange lamper i trappeoppganger. De nye som monteres er med sensor for å spare strøm. Det er også skiftet mange lamper i høyblokken som ikke virket, og lyset i tavlen ved innkjøring til borettslaget er utbedret. Her var det feil på det elektriske anlegget.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Robotgressklipperne fungerer svært godt, og holder grøntarealene i borettslaget meget fine gjennom sommerhalvåret. Vi ser imidlertid at løsningen med kjøring på gangveien ved B-blokken ofte skaper problemer for den roboten. Styret og driftsleder er i dialog med leverandør angående dette. Det vil bli kjøpt inn en ny robotgressklipper som kun vil klippe gresset foran B-blokken, mens den som er der i dag vil holde seg bak B-blokk og A -blokk, altså ingen kjøring på gangveien.

Installasjon av fiber forventes å skje før sommeren. Telia er i gang i naboborettslaget, og vil komme til oss når de er ferdig der.

Den store røroppgraderingen forventes å kunne starte mot slutten av 2026. Styret vil benytte samarbeidsforum med andre borettslag til å innhente erfaringer og lærdommer som andre har gjort seg i tilsvarende prosesser. Deretter vil arbeidet med å utarbeide et anbud starte.

Takhetter på lavblokken vil bli utbedret i løpet av året.

Diverse forefallende arbeider pågår kontinuerlig ved driftsleder.

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Bygningsmassen fremstår fortsatt som slitt, og med behov for vedlikehold. Styret og driftsleder jobber kontinuerlig med å utbedre dette.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid: VestboHMS

Driftsleder følger daglig opp HMS-arbeidet og koordinerer med styreleder.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert ___(antall) skadesaker. Disse skyldes i hovedsak:

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 22.04.2025 bestått av:

Styreleder, Arild Olsen Vang
Driftsleder, Roald Grundtvig Leirvåg
Styremedlem, Georg Angell-Hansen
Styremedlem, Eirik Jørgensen
Styremedlem, Alexander Mæland Hansen
Styremedlem, Christoffer Sekkingstad Heggholmen
Varamedlem, Pål Irgens
Varamedlem, Leif Oma

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc.

Thomas Bruvik er valgkomite.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem, Alexander Mæland Hansen, stiller til gjenvalg
Styremedlem, Christoffer Sekkingstad Heggholmen, stiller til gjenvalg
Varamedlem, Pål Irgens, stiller til gjenvalg
Varamedlem, Leif Oma, stiller til gjenvalg

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2026

36 Vilhelm Bjerknesvei Borettslag RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		8 276 443	7 606 978	7 905 384	9 152 739
Andre inntekter	7	1 598 055	1 527 437	1 503 936	1 502 736
SUM INNTEKTER		**9 874 498**	**9 134 415**	**9 409 320**	**10 655 475**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	733 909	641 496	691 265	807 206
Innberetningsplikt.personalkostnader	8	0	4 110	0	0
Styrehonorar	8	350 000	320 000	350 000	350 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	195 496	160 114	172 220	171 563
Andre personalkostnader	8	5 955	0	5 000	6 778
Avskrivninger	2	82 519	35 943	0	11 873
Forretningsførsel		277 211	261 516	277 208	288 300
Kontingent BBL		56 400	56 400	56 400	56 400
Andre honorarer		211 228	42 979	23 500	24 000
Revisjon		11 750	11 750	12 250	11 750
Forsikringspremier		323 660	269 815	317 599	356 026
Energikostnader		369 320	348 214	375 259	357 000
Kommunale avgifter		2 586 022	2 340 800	2 396 176	2 715 322
Andre driftskostnader	9	2 057 695	1 918 216	1 762 698	2 245 429
Vedlikehold	10	1 177 842	1 219 377	2 287 600	9 960 000
Rehabilitering		2 375 000	0	0	40 000
SUM KOSTNADER		**10 814 006**	**7 630 731**	**8 727 175**	**17 401 647**
DRIFTSRESULTAT		**-939 508**	**1 503 684**	**682 145**	**-6 746 172**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		73 984	72 301	0	0
Finanskostnader		141 661	143 189	66 997	530 966
NETTO FINANSPOSTER		**-67 677**	**-70 888**	**-66 997**	**-530 966**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**-1 007 186**	**1 432 796**	**615 148**	**-7 277 138**
Overføringer og disponeringer		**-1 007 186**	**1 432 796**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	26 419 745	26 419 745
Inventar og utstyr	2	11 873	83 105
Biler og arbeidsmaskiner	2	0	11 286
Andre driftsmidler	2	247 805	247 805
Sum anleggsmidler		**26 679 423**	**26 761 941**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		0	15 000
Restanser felleskostnader		96 917	0
Vestbo i mellomregning		18 990	3 069 898
Andre fordringer		715 420	1 438 811
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		5 888	7 826
Innestående bank		11 331 601	0
Sum omløpsmidler		**12 168 816**	**4 531 535**
SUM EIENDELER		**38 848 239**	**31 293 476**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	18 800	18 800
Overkursfond	4	1 509 400	1 509 400
Sum innskutt egenkapital		**1 528 200**	**1 528 200**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	23 941 459	24 948 645
Sum opptjent egenkapital		**23 941 459**	**24 948 645**
Sum egenkapital	**4**	**25 469 659**	**26 476 845**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	0	136 600
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	10 458 037	1 488 195
Borettsinnskudd	6	2 557 900	2 557 900
Sum langsiktig gjeld:		**13 015 937**	**4 182 695**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		96 101	0
Leverandørgjeld		160 385	517 312
Skyldig off. myndigheter		49 597	40 900
Annen kortsiktig gjeld		56 559	75 724
Sum kortsiktig gjeld		**362 642**	**633 937**
Sum gjeld:		**13 378 580**	**4 816 632**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**38 848 239**	**31 293 476**

Sted:_____, dato:_____

Arild Olsen Vang Styreleder	Christoffer Sekkingstad Heggholmen Styremedlem	Alexander Mæland Hansen Styremedlem
Georg Angell-Hansen Styremedlem	Eirik Jørgensen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

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

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**3 897 598**	**3 831 027**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-1 007 186	1 432 796
Tilbakeføring av avskrivning	82 519	35 943
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	0	-89 500
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	8 833 242	-1 312 669
B. Årets endring i disponible midler	**7 908 575**	**66 571**
C. Disponible midler	**11 806 174**	**3 897 598**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	18 990	3 069 898
Kortsiktige fordringer	812 337	1 453 811
Kontanter og bankinnskudd	11 337 489	7 826
Omløpsmidler	**12 168 816**	**4 531 535**
Kortsiktig gjeld	**-362 642**	**-633 937**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**11 806 174**	**3 897 598**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Vaskemaskin	El bil ladestasjoner	Gressklipper	Tørketrommel	Garasjer/parkeri anlegg	Altaner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	48 438	247 805	56 429	129 782	2 611 928	12 543 667
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	48 438	247 805	56 429	129 782	2 611 928	12 543 667
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	48 438	0	56 429	117 909	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	247 805	0	11 873	2 611 928	12 543 667
Årets avskrivninger :	0	0	11 286	71 233	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2019	2020	2021	2008	1999
Antatt levetid i år :	5		5	5		

	Bygningsmessig anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 264 150
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 264 150
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 264 150
Anskaffelsesår :	1966
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2025
1100 Bygningsmessige anlegg	23 807 817
1101 Rehabilitering/påkostning	2 611 928
Sum	**26 419 745**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	18 800	0	18 800
Annen egenkapital	24 948 645	-1 007 186	23 941 459
Overkursfond	1 509 400	0	1 509 400
Sum egenkapital 31.12.	**26 476 845**	**-1 007 186**	**25 469 659**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken - Svenska Handelsbanken AB NUF	Handelsbanken	Husbanken
Lånenummer:	**95217650128**	**95217439966**	**13523451-6**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2016	2000
Rentesats:	5.10 %	5.60 %	4.619 %
Betingelser:	flytende		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2055	01.11.2025	01.04.2025
Opprinnelig lånebeløp:	10 500 000	7 487 000	9 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 488 195	136 600
Avdrag i perioden:	37 527	1 488 195	136 600
Opptak i perioden:	10 500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**10 462 473**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	9 604 374	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	17	63 605	1 081 285
	23	62 317	1 433 291
	23	60 742	1 397 066
	23	59 453	1 367 419
	12	58 078	696 936
	22	56 360	1 239 920
	5	55 358	276 790
	4	53 868	215 472
	1	52 580	52 580
	20	49 773	995 460
	20	48 484	969 680
	4	46 766	187 064
	8	45 792	366 336
	2	44 389	88 778
	4	23 598	94 392

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2240 Husbanklån	0	136 600
2230 Andre pantelån	10 458 037	1 488 195
2250 Borettsinnskudd	2 557 900	2 557 900
Sum	**13 015 937**	**4 182 695**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 113 232	1 076 215
3617 Renhold	143 880	126 408
3620 Innkreving strøm	20 794	7 861
3685 Diverse inntekter fri	60 197	82 353
3690 Leieinntekter	259 952	234 600
Sum	**1 598 055**	**1 527 437**

Konto 3685: Tilskudd bergen kommune, Stiga sitteklipper
Konto 3690: Bodleie, ytre vedlikehold.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn ansatte	636 730	571 904
5020 Feriepenger	77 179	69 392
5146 Trekkpliktig bilgodtgjørelse	20 000	0
5360 Honorarer	0	200
5252 Personforsikring skattepliktig	5 506	10 697
5280 Andre fordeler arbeidsforhold	0	4 110
5290 Motkonto for gruppe52	-5 506	-10 697
5330 Styrehonorar	350 000	320 000
5400 Arbeidsgiveravgift	147 750	128 828
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	10 882	9 784
5420 Innberetning aga pensjon	77 587	44 088
5421 Motkonto aga pensjon	-35 635	-10 886
5425 Trekk pensjon ansatte	-5 088	-11 700
5500 Annen kostnadsgodtgjørelse	694	0
5920 Yrkesskadeforsikring	5 261	0
Sum	**1 285 360**	**1 125 721**

Selskapet har hatt 1 ansatt i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	29 100	57 400
6360 Renhold	216 750	236 399
6390 Andre driftskostnader	74 775	33 864
6391 Alarm og brannvern	21 799	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	211 549	191 145
6400 Leie maskiner	2 533	0
6500 Verktøy	199	146 761
6543 Vaskerianlegg	83 344	0
6550 Driftsmateriale	21 577	0
6551 Datautstyr (hardware)	0	10 422
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	19 364	2 023
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	63 109	72 643
6790 Vakthold	11 486	11 873
6800 Kontorrekvisita	2 991	0
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	53 977	35 560
6900 Elektronisk kommunikasjon	13 038	12 191
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 166 103	1 090 043
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	3 871	0
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	9 169	8 984
7770 Bank og kortgebyrer	3 473	0
7772 Andre gebyrer	3 000	0
7781 Bomiljø	22 767	0
7791 Annen kostnad	23 722	8 908
Sum	**2 057 695**	**1 918 216**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	498 126	665 845
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	144 017	244 031
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	12 885	14 750
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	16 763	0
6640 Periodisk vedlikehold	309 794	130 248
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	181 256	134 502
6695 Forsikringsskadesaker	15 000	30 000
Sum	**1 177 842**	**1 219 377**

Resultat og balanse med noter for Vilhelm Bjerknesvei Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

Styreleder	Arild Olsen Vang (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	Alexander Mæland Hansen (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Georg Angell-Hansen (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	Eirik Jørgensen (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Christoffer Sekkingstad Heggholmen (sign.)	09.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vilhelm Bjerknesvei Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: Z6LW6-YG6CM-LWMF5-R1KL3-RF1XU-HP5VU

Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen, 24. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Z6LW6-YG6CM-LWMF5-R1KL3-RF1XU-HP5VU

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Truls Nesslin
Oppdragsansvarlig partner
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-24 21:55:43 UTC

QES

bankID

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-24 21:55:43 UTC

QES

bankID

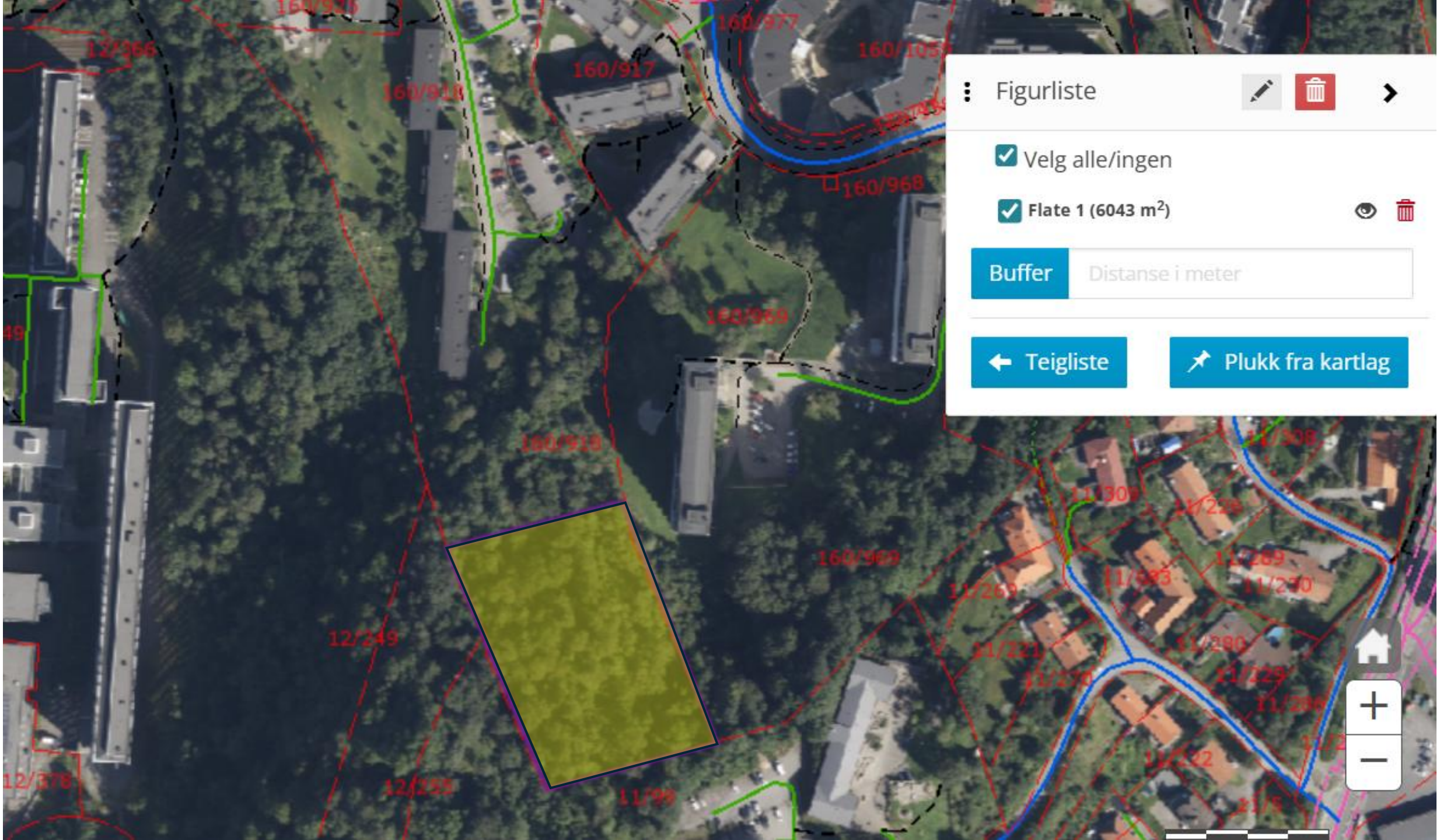
Penneo Dokumentnøkkel: Z6LW6-YG6CM-LWMF5-R1KL3-RF1XU-HIP5VU

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.


Figurliste
Velg alle/ingen
Flate 1 (6043 m²)
Buffer
Distanse i meter
Teigliste
Plukk fra kartlag
160/977
160/917
160/918
160/968
160/969
12/366
12/249
12/255
12/378
11/99
11/269
11/221
11/280
11/289
11/230
11/308
11/309
11/228



VILHELM BJERKNESVEI BORETTSLAG

-Sammen skaper vi det gode bomiljø-

Innkalling til ordinær generalforsamling for Vilhelm Bjerknesvei borettslag

Andelseierne i Vilhelm Bjerknesvei borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag **22. april 2025 kl. 18.00.** Møtet vil bli holdt i Selskapslokalet i Vilhelm Bjerknes vei 68

Dagsorden

1. Konstituering
    - 1.1 Status fremmøte
    - 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
    - 1.3 Valg av møteleder
    - 1.4 Valg av referent
    - 1.5 Valg av protokollvitne
    - 1.6 Valg av tellekorps
2. Årsberetning
3. Godkjenning av årsregnskap og revisjonsberetning
4. Orientering fra styret om pågående/kommende vedlikehold/prosesser
    - 4.1 Rørfornying del 1
    - 4.2 Utskifting vinduer
    - 4.3 Ansettelse driftsleder
    - 4.4 Felleskostnader
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
7. Innmeldte saker
    - 7.1 Endre leverandør av TV/internett
    - 7.2 Utfordringer med vann fra altaner
    - 7.3 Egne parkeringsplasser for store biler
    - 7.4 Endring av parkeringsreglementet
    - 7.5 Begrensning av styrets mulighet for disponering av midler
    - 7.6 Kommunale tilskuddsordninger

7.7 Forslag til endring av vedtektspunkt
7.8 Flere dugnadstimer til andelseierne

8. Valg

8.1 Valg av styreleder
8.2 Valg av styremedlemmer
8.3 Valg av varamedlemmer
8.4 Valg av valgkomite

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

08.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning, fullmaktsskjema og stemmesedler.

1. **Konstituering**
   1.1. Status fremmøte
   1.2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
   1.3. Valg av møteleder
   1.4. Valg av referent
   1.5. Valg av protokollvitne
   1.6. Valg av tellekorps

2. **Årsberetning**

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Styreleder vil foreta en detaljert gjennomgang av alt som er gjort av styret siden i styreperioden som har vært

3. **Godkjenning årsregnskap og revisjonsberetning**

4. **Orientering fra styret om pågående/kommende vedlikehold/prosesser**

4.1. Rørfornying del 1

Første fase av røroppgraderingen er nært forestående, og styret vil på generalforsamlingen presentere plan, prosess og konsekvens som dette arbeidet vil medføre for den enkelte. Mer om dette vil bli presentert på generalforsamlingen.

4.2. Utskifting vinduer

Inspeksjonen av alle vinduer i borettslaget bekreftet på mange måter det vi allerede visste; at det står dårlig til med mange vinduer i borettslaget. Ikke uventet er det verst i de øverste etasjene i alle blokkene, dette fordi de er mer utsatt for vær og vind når de ikke har en altan over seg.

Styret vil gå i dialog med entreprenør om hva som vil være beste fremgangsmåte for å starte utskiftingen. Men det er over 300 vinduer som har fått vurdering «dårlig», og bare å skifte disse vil koste opp mot 5 millioner kroner. Dette er penger som borettslaget ikke har.

Spørsmålet blir derfor om styret skal ta opp lån for å starte en stor operasjon med utskifting av vinduer, eller om det skal legges en plan for å skifte så mange som mulig per år, men uten at det tas opp lån. Med hensyn til at borettslaget må ta opp et meget stort lån ved neste runde av rørarbeidet, så kan det være lite hensiktsmessig å inngå for mange låneavtaler nå. Styret vil fortsette prosessen med å lage en hensiktsmessig plan for utskifting av vinduer, hvor kost/nytte vurderes opp mot lagets økonomiske situasjon, i nåtid og fremtid. Styrets ønske er å få skiftet alle dårlige vinduer raskest mulig, men må samtidig ta hensyn til helheten i situasjonen.

Dersom lånopptak med prioritet foran borettsinnskudd blir aktuelt vil det innkalles til ekstraordinær generalforsamling for å få dette vedtatt (banken ønsker normalt pant med prioritet foran borettsinnskudd, og dette krever generalforsamlingens samtykke med 2/3 flertall.)

4.3. Ansettelse driftsleder

Vi fikk totalt 23 søkere på stillingen, hvorav 2 søkere var ukvalifisert. Av disse 23 var det 22 menn og 1 kvinne. De siste 21 var alle kvalifisert i varierende grad. Etter en vurdering av søknadene tok styret inn 5 kandidater til intervju, og etter avsluttet prosess endte vi altså med Roald Leirvåg. Det er et valg styret er meget fornøyd med, og som vi tror vil bli en meget god videreføring etter Cenneth, som har fått orden på svært mye i borettslaget allerede.

Ny driftsleder starter i jobben 01.05.2025. Han heter Roald Leirvåg, og er 52 år gammel. Roald kommer fra stilling som driftsmedarbeider i et stort borettslag i Bergen vest, og har rikelig erfaring med drift og vedlikehold av borettslag.

Styret minner om at driftsleder svarer til styret, og at det er styret som står for prioriteringer i hans oppgaver, og det er styret (i hovedsak ved styreleder) som har arbeidsgiveransvaret. Dersom andelseiere har innspill til drifts- og vedlikeholdsoppgaver kan disse sendes til styret for vurdering.

4.4. Felleskostnader

Styret kan ikke være tydelig nok på at borettslaget har et meget stort vedlikeholdsetterslep. Selv om økonomien i laget er vurdert å være god, så er dette et øyeblikksbilde som ikke tar høyde for kommende nødvendig vedlikehold. Det er på det rene at felleskostnadene har vært holdt for lavt de siste 25 år, og uten å kritisere tidligere styresammensetninger, så mener nåværende styre at det burde vært startet en planlagt oppsparing allerede fra starten av 2000-tallet. Da var laget allerede 40 år gammelt.

Situasjonen er imidlertid som den er, og styret forholder seg til det. For andelseierne vil dette likevel medføre at felleskostnadene vil bli økt ytterligere, ved hver anledning de neste årene. Styret har så langt forsøkt å holde økningen lav hver gang, for å ikke sjokke den enkeltes økonomi. Samtidig er styret lovpålagt å sørge for forsvarlig vedlikehold av borettslaget jf. brl. § 5-17, og er følgelig dermed pliktig å sikre at borettslaget stilles i en økonomisk posisjon hvor nødvendig vedlikehold kan gjennomføres.

Av kommende store vedlikeholdsoppgaver kan nevnes;

> rørfornying bunnledninger, røroppgradering til alle andeler (sannsynligvis med rivning av bad), utskiftning av et stort antall vinduer (samt et ukjent antall altandører), reparasjon av balkonger i lavblokker, fasader m.m.

Det må, med bakgrunn i alt som må gjøres, forventes at fellesutgiftene vil fortsette å øke i tiden fremover. Styret har så langt forsøkt å holde økningene lave hver gang, i håp om at renten snart skal begynne å gå nedover. På den måten vil vi få effekt av heving, men med noe mindre konsekvens for den enkelte andelseier. Det er usikkert hvor lenge styret kan fortsette denne praksis når renten uansett forblir uendret, og vedlikeholdsbehovet baller på seg.

5. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Det er kommet inn sak med forslag om å redusere styrets honorar:

Grethe Andersen:

Styrehonoraret foreslår jeg settes til kr 270 000. Begrunnelse er at vi nå har driftsleder i 100% stilling som har overtatt mange av styrets oppgaver. For bare 2 år tilbake utførte styret de fleste oppgavene i borettslaget ved hjelp av vaktmesterfirma noen timer/ dager i uken, alt etter årstid.

Styrets innstilling:

2024/2025 har vært et meget aktivt år for styret. Uten at det er til forkleinelse til tidligere styresammensetninger, så er det et enormt vedlikeholdsetterslep i borettslaget, som sittende styre har tatt fatt på. Store og omfattende prosesser krever aktiv og tett oppfølging av styret. Styrets utførte oppgaver i 2024 følger av årsberetningen som er vedlagt innkallingen og gjennomgått innledningsvis i generalforsamlingen. Denne danner et godt bilde av hvilken arbeidsmengde et styreverv i borettslaget innbefatter.

Styrearbeidet legger beslag på veldig mye av medlemmenes fritid, og samtlige i styret har egne ansvarsområder og oppgaver som de følger opp individuelt. I tillegg til månedlige møter, er alle styrets medlemmer i kontakt nesten daglig, for koordinering av oppgaver, avklaringer m.m.

Med hensyn til innsendt forslag, minnes det om at syrehonoraret fastsettes etterskuddsvis for *foregående* styreperiode, og vaktmestertjenesten som var tidligere, hadde en meget høy kostnad og inkluderte kun overfladisk vedlikehold. Ingen av de store prosjektene som er nødvendig, vil være dekket i en slik arbeidsavtale, med mindre man betaler vesentlig mer. Mye av det som er avdekket av vedlikeholdsbehov, kommer også som en direkte konsekvens av at vi har en fast ansatt som har inngående kjennskap til bygningsmasse og eiendom. Det pågående vedlikeholdsetterslepet er så omfattende, at det ikke kan være tvil om at det er til alles fordel å ha en fast ansatt ressurs i borettslaget, i tillegg til et aktivt og fungerende styre. Det minnes, som nevnt i punkt 4.3 om at borettslagets ansatte svarer til- og instrueres av styret, og at det er forskjell på styrearbeid og drift- og vedlikeholdsarbeid.

Styret har en lovpålagt plikt til å ta tak i de vedlikeholdsbehov som er identifisert. Slik situasjonen er i dag, har borettslaget i alt for lang tid være styrt med lave felleskostnader, og ikke hatt midler til å gjennomføre nødvendig vedlikehold uten å ta opp store lån. Dette har ført til merarbeid for sittende styre i perioden som har vært og kunne til dels vært unngått dersom tidligere styrer de siste 25 år hadde vært mer proaktiv og satt av midler til fremtidig vedlikehold.

Styret mener at styrehonoraret for det siste året bør økes noe, grunnet stor arbeidsmengde for styrets medlemmer (som også er foreslått utvidet), og bør settes til NOK 350.000,-

Forslag til vedtak:

1. Styrets honorar settes til NOK 350.000,-
2. Styrets honorar reduseres til NOK 270 000,-

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

7. Innmeldte saker

7.1. Endre leverandør av tv/internett, Bente Larsen

Det er kommet forslag om å skifte ut dagens leverandør – Telia – med en annen leverandør, da i hovedsak grunnet bortfallet av TV2 hos Telia.

Styret har undersøkt gjeldende avtale med Telia. Denne ble inngått i 2021 av daværende styreleder Svein Solberg, og har en varighet på fem (5) år. Avtalen utgår derfor ikke før 01.05.2026, og har tre (3) måneders oppsigelse. Den kan altså først avsluttes 31.01.2026, hvis man ikke vil påregne ekstrakostnader i form av bruddgebyr som følge av oppsigelse før avtaletidens utløp. Styrets vurdering er at det alltid er god praksis å utfordre eksisterende avtaler når de utløper, og har derfor allerede startet prosessen med å innhente tilbud på nye avtaler.

I den sammenheng vil styret anbefale at det blir innhentet tilbud på fiber, i stedet for dagens løsning med COAX. Det er for tidlig å si noe om hva kostnadene med dette vil være. Men sittende styre har ingen intensjoner om å inngå ny TV- og internetavtale uten at dette diskuteres med andelseiere, og vil derfor innkalle til ekstraordinær generalforsamling når tiden er inne, for å inkludere andelseierne i beslutningen. Det kan imidlertid nevnes at tidlig kontakt med leverandører tyder på at det med fiber vil bli en betydelig økning i internetthastighet – opp til 1000 Mbit/s, uten at dette nødvendigvis gir de store utslag på pris.

Forslag til vedtak:

1. Styret innhenter tilbud på full utbygging av fiber til alle andeler, med valgmulighet for tv og/eller internett hos den enkelte andelseier.
2. Styret innhenter nytt tilbud på TV- og internettleverandør, med samme tekniske løsning som eksisterende (COAX).
3. Forutsatt at alt. 2 blir vedtatt ønskes også avstemming på om generalforsamlingen ønsker å ekskludere Telia fra en slik prosess (ettersom dette synes å være formålet med den innmeldte saken.)

7.2 Utfordringer med vann fra altaner, Bente Larsen

Det er meldt inn sak om utvendig lekkasje fra altaner og tak inn på underliggende altaner, bla. via takrenner.

Styret er kjent med at det fra en del av altanene lekker vann ned på andelen under. Etter at styret i 2024 inngikk ny rammeavtale med ny entreprenør, så har denne avdekket flere slike forhold. Ved nærmere inspeksjon har vår nye entreprenør for vedlikehold, Tormod Espelid AS, funnet feil og mangler i arbeid som ble utført av borettslagets forrige entreprenør, Bergen brannsikring, hvilket har ført til at balkongene som allerede er utbedret av forrige entreprenør, fremdeles lekker vann ned mot tilstøtende balkong. Disse balkongene må repareres på nytt. Her er det også verdt å nevne at driftsleder sammen med byggmester, har funnet en god løsning som gjør at balkonger som blir utbedret både er tett og lett å rengjøre sluken.

Den praktiske gjennomføringen av dette ligger i styrets planer for nødvendig vedlikehold. Det er imidlertid kostnader knyttet til disse utbedringene også, så styret må gjøre noen harde prioriteringer på hvor mange balkonger som kan utbedres innen det enkelte budsjettår.

Forslag til vedtak:

Styret fastsetter den mest hensiktsmessige plan for utbedring i samråd med entreprenør og driftsleder.

Styret finner den mest hensiktsmessig finansiering av dette arbeidet, inkludert eventuelle lån som må inngås. Det tilstrebes å holde kostnader så lave som mulig, med utbedring av så mange balkonger som mulig per år.

7.3 Egne parkeringsplasser for store biler, Grethe Andersen

Det er kommet inn forslag om at andelshavere med større biler får eget parkeringsområde. Tanken er at det er uoversiktlig for biler som parkerer ved siden av disse å rygge ut. Forslaget konkretiserer området ved innkjøringen til borettslaget, samt område ved MC parkeringen, for parkering av store biler.

Styrets innstilling:

Styrets vurdering er at dette ikke er like gjennomførbart som man først kan se for seg. Tildelte parkeringsplasser er tilknyttet ladeboks, som noen andelseiere faktisk eier, mens andre leier. Å flytte rundt på biler som er over en viss størrelse, vil medføre at de andelseierne dette gjelder, må si opp sin avtale med Elaway, for så å opprette ny på en ny plass. Der kan man for øvrig også risikere at det ikke eksisterer tilkoblet ladeboks. De andelseiere som har kjøpt ladeboksen, får ikke denne flyttet uten å bekoste dette selv. Og dersom man på et senere tidspunkt går til anskaffelse av en mindre bil, må man flytte seg på nytt.

Det er også et spørsmål om hvem som skal følge opp når en andelseier kjøper ny bil som er større, eventuelt går fra stor til liten. Da må hele operasjonen gjentas på nytt. Resultatet vil også være at andelseiere med gjennomsnittlig størrelse på sin personbil også vil måtte flytte, ettersom de foreslåtte plassene allerede er i bruk.

Omdisponering av fellesarealet, som en slik endring i bruken av parkeringsarealet vil medføre, krever 2/3 flertall av generalforsamlingen. Det er ellers innenfor styrets mandat å forvalte arealet på en vanlig måte.

Forslag til vedtak:

1. Forslaget avvises. Dersom noen har konkrete utfordringer med store biler i nærheten av sin egen bil, kan driftsleder kontaktes. Han vil da forsøke å få til en minnelig løsning.

7.4 Endring av parkeringsreglementet, Grethe Andersen

Det er foreslått endring av gjeldende parkeringsregler, helt konkret foreslås det å åpne for at parkeringsplasser skal kunne leies ut også til andelseiere som ikke har bil;

> *Ledige parkeringsplasser kan leies ut til andelshavere med eller uten egen bil. Den kan nyttes til gjesteparkering eller om man låner bil en periode. Den kan sies opp av styret på 2 ukers varsel når andelshaver med egen bil har behov for den.*

Styrets innstilling:

Slik det er i dag, kan beboer med egen bil søke styret om å få leie parkeringsplass. Dersom det er ledige plasser, kan man også søke om å få leie en plass nr. 2. All den tid det er ledige plasser i borettslaget, som ikke er utleid, vil disse, etter dagens ordning være tilgjengelig for korttidsleie for andelseiers gjester.

Det oppstår jevnlig ønske fra andelseiere om muligheten for å ha besøkende med bil over perioder på 1-2 uker. Dagens regelverk som åpner for korttidsutleie, setter begrensning på gjesteparkeringen til 24 timer (eller fredag til søndag). Styret anser det som viktigere med tilgjengelige gjesteparkeringsplasser på korttidsbasis. Da kapasiteten på parkeringsområdet allerede er begrenset er det styrets vurdering at bortleie over lengre perioder ikke er hensiktsmessig.

Dersom beboere uten bil også skal kunne leie faste plasser – for å på fast basis kunne tilby sine gjester parkering – vil borettslaget i tillegg ganske fort gå tom for parkeringsplasser å leie ut til andelseiere med behov for fast parkering. Dette fremstår som en lite hensiktsmessig bruk av parkeringsarealet.

At leien kan sies opp dersom det melder seg behov hos en andelseier med bil er for så vidt greit. Styret ønsker imidlertid å påpeke hvilket merarbeid det vil medføre for styret å administrere en slik ordning. Styret og driftsleder vil hele tiden måtte føre register over hvilke andelseiere som har egen bil, eventuelt låner en bil til eget bruk over perioder, for så å målsette dette i et register som viser hvem som først skal miste sin plass, når noen har behov for den. Det må følgelig også innføres en ordning hvor andelseiere som går til anskaffelse av bil løpende må underrette styret om dette for at ordningen i det hele tatt skal kunne fungere. Styret har ikke tiltro til at dette vil føre til noen god praksis.

Med hensyn til alle andre oppgaver som tilligger styret, herunder omfattende nødvendig vedlikeholdsarbeid, ser styret det som lite ønskelig å innføre en ordning som vil medføre et betydelig administrativt merarbeid.

Det er svært sjeldent fullt på gjesteparkeringen, og styret ser derfor heller ikke at det skal være et reelt behov for å leie parkeringsplass når man ikke har bil. Styrets vurdering er at de plasser som er ledig er bedre benyttet som midlertidige utleieplasser til de som har slikt behov.

Forslag til vedtak: **1.** Forslaget avvises. Gjeldende parkeringsregler endres ikke.

7.5 Begrensning av styrets mulighet for disponering av midler, Karen Schytte

Det er av betydning for opplevelse av demokrati og eierskap at andelseierne har mulighet til på komme med forslag og å påvirke vårt felles bomiljø. De siste årene har vi opplevd betydelige disponeringer av borettslagets midler uten at dette er orientert om, eller at andelseiere har fått mulighet til å uttale seg, eller å stemme over tiltak eller ulike alternativer.

Generalforsamlingen ber styret om å utarbeide vedtekt som setter en grense for hvor mye av felleskapets midler styret kan disponere, uten av saken må behandles på generalforsamling.

Styret kommer frem til et tak før nyåret 2026 og dette iverksettes straks. På førstkommende generalforsamling etter dette får felleskapet mulighet til å vedta eventuelt korrigere det økonomiske taket styret har kommet frem til.

Styrets innstilling:

Dette har tidligere vært foreslått av samme forslagsstiller, og forslaget ble da trukket – etter samtale med daværende styreleder samt Vestbo. Forholdet mellom styret og generalforsamlingen er nedfelt i lov. I denne loven er styret pålagt en plikt til å gjennomføre nødvendig vedlikehold. Loven setter ingen økonomisk grense for dette, da nødvendig vedlikehold kan være svært kostbart. Generalforsamlingen, selv om det er borettslagets øverste myndighet, kan ikke vedta noe som setter loven til side. Dersom minst 10 % av andelseierne krever det, kan imidlertid generalforsamlingen ta stilling til enkeltsaker vedrørende ansvarsområder som ellers tilligger styret etter lov, men lovens ordning som sådan kan ikke på generelt grunnlag fravikes av generalforsamlingen – heller ikke ved 2/3 flertall og vedtektsendring.

Når generalforsamlingen har valgt et styre er dette fordi man mener vedkommende som er valgt er i stand til å utføre sine plikter i henhold til loven, herunder å bedømme hva som er nødvending vedlikehold og hva som krever generalforsamlingens samtykke.

Utdrag fra lov om burettslag:

§ 8-8.Oppgåver for styret
Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ.

§ 8-9.Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga
Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om

1. *ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,*
2. *å auke talet på andelar eller å knyte andelar til bustader som før har vore tenkt brukt til utleige, jf. § 3-2 andre ledd,*
3. *sal eller kjøp av fast eigedom,*
4. *å ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet framfor innskota,*
5. *andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning,*
6. *tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene.*

Forslag til vedtak:

1. Forslaget er i strid med loven, og trekkes derfor. Bakgrunnen med lovens skille mellom styrets **plikt** til å utføre nødvendig vedlikehold, og andelseiernes **rett** til å, gjennom generalforsamlingen være med å ta beslutninger som går utover dette er å sikre at fellesskapets beste blir utført. Eksempelvis kan andelseiere som vet de skal selge sin andel i løpet av året, stemme mot forslag om prekære vedlikeholdsoppgaver, fordi dette på kort sikt vil kunne påvirke andelens verdi ved salg.

7.6 Kommunale tilskuddsordninger, Karen Schytte

Bergen kommune prioriterer i dag tilskudd til borettslag, frivillige organisasjoner og enkeltpersoners tiltak som har et element av bærekraft, miljø besparing og ulike former for sosial samlingspunkt. En del av de kommunale tiltakene er samlet her: Tilskuddsordninger - Insights (bergen.kommune.no). De siste årene er her installert ladeenheter for el-biler og varmepumper, begge tiltak som berettiger tilskudd i en relativt betydelig størrelse. Dette er

beklagelig. Aktuelle tiltak i dag kan for eksempel være knyttet til parsellen sør på tomten, sosial samlingsplass som lekeplass, felleskap rundt et område for grilling etablering av solceller på taket av byggene osv.

Det er en del av styret for Vilhelm Bjerknesvei Borettslag sin oppgave å skaffe seg innsikt i offentlige og private tilskuddsordninger. Hensikten er å bidra til å holde lagets felles utgifter nede og å skape forbedringer innenfor miljø og å ivaretar hensynet til bærekraftig drift.

Styrets innstilling:

Det er uklart hva som ønskes vedtatt. Styrets oppgave er å lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Eventuelle tilskudd er alltid fint, men ikke en nedfelt plikt for styret å forholde seg til. Både varmepumper og ladeplasser for elbiler er gjennomført av tidligere styrer, så dette kan ikke sittende styre svare for. Det fremgår for øvrig av borettslagslovens § 5-11 a at andelseiere med parkeringsrett «kan krevje at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil». Styret vil likevel påpeke at borettslagets ladestasjoner ikke eies av borettslaget. De er leid av Elaway. Når det gjelder parsellen, så står deltakerne der fritt til å søke tilskudd på eget initiativ.

Forslag til vedtak:

1. Forslaget avvises/trekkes. Dersom styret har kapasitet og anledning, vil det være naturlig å se om fremtidige vedlikeholdsprosjekter gir mulighet for tilskudd. Andelseiere kan også foreslå mulige tilskudd til styret, eventuelt søke tilskudd på lagets/egne vegne, når tilskuddet kommer hele borettslaget til gode. Parsellhagen kan selv søke tilskudd for egen drift, som ved tidligere anledning.

7.7 Forslag til endring av punkt i vedtektene, Karen Schytte

For andelseiere som i dag er interessert i å etablere solskjerm på terrassen er det i dag tilgjengelig en ny type teknologi, nye materialer og design. Disse skiller seg ut fra markisene som er festet i treverket over vinduene ved at de har enkeltfester eller 4 pkt fester som er sterkere og i langt mindre grad enn dagens markiser er påvirket av påvirkning fra vind. Den aller største gevinsten er allikevel at terrassens bruksareal ikke forminskes ved konstruksjonen skråstilles. Jeg vil foreslå for generalforsamlingen at vi i en overgangsfase mot bruk av ny teknologi og et mer moderne utrykk for solskjerming aksepterer både den gamle og den nye modellen for solskjerming. Generalforsamlingen åpner for bruk av ny teknologi og et nytt utrykk når det gjelder solskjerming. I en overgangsfase mot det nye aksepteres det fult ut at noen vil beholde solskjerming/markise etter den gamle modellen.

Styret forstår forslaget som at det ønskes åpnet opp for montering av skjerming av en annen utforming enn den den tradisjonelle typen som går skrått ned fra vindu og over altan; altså en form for vertikalt dekkende «innkapsling» av altanfront, med duk.

Forslaget vil kreve en endring av vedtektenes punkt 4-1 (9) og således kreve 2/3 flertall.

Styrets innstilling:

På generalforsamlingen i 2024 ble vedtektenes punkt. 4-1 (9) oppdatert. Bakgrunn for oppdateringen var å presisere at markiser må søkes til styret før montering, samt at disse skal ha

en enhetlig utforming. Hensikten med innføringen i vedtektene er å holde et likt uttrykk i laget, slik at det ikke kommer på plass ulike løsninger og/eller farger. Gjeldende vedtakspunkt:

> *Det er ikke tillatt å installere paraboler eller annet utstyr på boligens utside. Blomsterkasser og lignende må ikke settes eller henges slik at det er til fare eller ulempe for ferdsel i borettslaget. Styret kan forlange slikt utstyr fjernet. Montering av solskjerming/markiser på utsiden av boligen krever søknad til styret. Ved fastmontering av solskjerming/markiser skal andelseier etterstrebe og ivareta en enhetlig fasade i borettslaget.*

Innmeldt forslag, om å åpne vedtektene for nye modeller og/eller teknologi, vil fortsatt være innenfor styrets vurdering i eksisterende punkt i vedtektene mht. enhetlig utforming. Det er tidligere vedtatt at innglassing av altaner ikke godtas, og styret ser en klar likhet mellom innmeldt forslag og dette. Det vil etter styrets vurdering føre til et svært rotete uttrykk av borettslagets fasader, noe gjeldende vedtekter er innført for å forhindre.

Kreativ solskjerming vil også kunne komme i konflikt med eksisterende godkjenningen av byggenes fasader og muligvis kunne fordre byggesaksgodkjenning, i det det vil kunne ansees som fasadeendring.

Forslag til vedtak:

1. Forslaget avvises. Eksisterende vedtekter er romslige nok til å dekke eventuell teknologi som ikke går på bekostning av markisens utforming og hvordan den fremstår på fasaden.

2. Forslaget godkjennes. Siste setning i vedtektenes punkt 4-1 (9) fjernes. Solskjerming med 4 punkts fester tillates. Tiltak vil imidlertid fortsatt kreve søknad til styret og styret tar forbehold om at de under behandlingen vil måtte forholde seg til offentlige reguleringer.

7.8 Flere dugnadstimer til andelseierne, Karen Schytte

Styret har fratatt enkelt personer og grupper retten til å skrive dugnadstimer for deler av sin innsats for felleskapet. Dette gjelder f.eks. pensjonist treff som arrangeres på formiddagen, og det gjelder en gruppe med frivillige som i en årrekke har tatt spesialt ansvar for utleie/festlokalet vårt. Mitt forslag går ut på at denne bestemmelsen reverseres. De eldre representerer en stor og viktig ressurs for borettslaget og dette er mennesker som over flere generasjoner i tid har gjort en stor innsats for oss alle som bor her i dag. Det er også være en viktig oppgave for styret å gi rom for sosialt felleskap og et godt tilbud både for eldre og f.eks. barn hvis noen er villig til å initiere denne type aktivitet. 15 familier representerer i dag en betydelig innsats for felleskapet i etablering og videreføring av parsellhagen. Dette arbeidet føres det ikke dugnadstimer for, men en del av arbeid her er å hindre vekst og spredning av vekster som er svartelistet dvs. at de sees som en høy økologisk risiko. Den innsatsen parsell dyrkerne gjør for at svartelistede vekster ikke skal spre seg på utearealet vårt kan føres som dugnadstimer.

Generalforsamlingen vil oppfordre beboere til sosial samling og engasjement. Det åpnes derfor for at det føres dugnadstimer for å arrangere sammenkomster hvor borettslaget som sådan inviteres, hvor aktiviteten rettes mot enkelte grupper som pensjonister eller barn. Det føres også dugnadstimer når andelseiere gjør et arbeid for å hindre skadelige vekster i å spre seg.

Styrets innstilling:

Det er per i dag satt en grense for antall dugnadstimer man kan ha per år. Dette er gjennomført av tidligere styre, men henger sammen med kravet til ansettelse; ved overskridelse av dagens grense kommer man opp i en inntjening som medfører at borettslaget plikter å ansette den/de det gjelder, i reduserte stillinger. Dette vil medføre arbeidsgiveravgift, forsikringer, pensjon m.m. For fellesskapet vil det medføre mye større kostnader.

I tillegg vil flere faste ansatte føre til et mer omfattende krav til styret om oppfølging, noe sittende styre ser på som unødvendig bruk av tid i en periode hvor det er mye vedlikehold å følge opp.

Begrensningen på dugnadstimer har sitt grunnlag i en avtale mellom forretningsfører og revisor, men det er også på det rene at tidligere styre opplevde en svært ukritisk skriving av dugnadstimer. Borettslaget har ikke ansvar for å sysselsette dets beboere, men må derimot være bevisste de merkostnadene det vil kunne medføre for fellesskapet dersom arbeidsmengden til den enkelte overstrider grensen for hva som ansees som et ansettelsesforhold.

Lokalet har siden ansettelse av driftsleder falt inn under hans oppgaver. Det inkluderer både det praktiske mht. utleie, mottak av betaling og oppfølging av utvask. Pengene for leie av lokalet er en del av årsbudsjettet, og videre behandling av dette skal derfor ikke være på dugnad. Til driftsleders oppfølging av lokalet kommer også at driftsleder til enhver tid passer på lokalets tilstand, for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold. Eksempel på det siste som nylig er avdekket:

Bytte av opplegg for varmtvann på toalett, da eksisterende løsning ikke var i henhold til norske krav og medførte en del søl ved bruk. Nå er det montert moderne blandebatteri. Driftsleder sin oppfølging har også ført til identifisert behov for ventilator på kjøkkenet i lokalet, og dette er ført på listen over oppgraderinger i år, slik at avtrekk føres ut av lokalet.

Når det gjelder gruppen som har sosialt treff i lokalet så vil styret påpeke at de får låne lokalet gratis. Dette treffet er for øvrig også et spleiselag, hvor de som deltar må betale penger. Styret kan ikke se at det i tillegg til gratis lån av lokalet, og penger fra deltakere, skal være nødvendig å tjene 200 kroner per time for å sitte i lokalet og hygge seg. Styret vil også poengtere at denne saken har vært tatt opp tidligere, og avslått. Dersom det skal vedtas at dette sosiale treffet skal gi grunnlag for skriving av dugnadstimer, så vil styret påpeke at også andre grupperinger innad i borettslaget må få tilsvarende tilbud, enten det er barnefamilier, unge som vil game, fotballfans, Eurovision klubb e.l. Styret kan ikke se at dette er aktiviteter som skal generere inntekt fra fellesskapets midler.

Selv om man må forholde seg til et tak for hva man kan tjene på dugnadsarbeid, burde ikke dette være til hinder for å likevel gjøre noe positivt for borettslaget/fellesskapet.

Når det kommer til drift av parsellen, er dette frivillig og utføres på hobbybasis. Eventuelle svartelistede arter kan, som i fjor, meldes til driftsleder, da det faller under hens arbeidsoppgaver. Dette er imidlertid ikke til hinder for at slikt kan gjøres på dugnad, men det vil være en konkret vurdering fra gang til gang.

Forslag til vedtak:

1. Økt antall dugnadstimer vil føre til fast ansettelse av beboere, og vil derfor avvises. Alle i laget kan jobbe inntil 15 timer dugnad per år. Ut over dette må man heller søke å rekruttere flere naboer

til dugnad. Eneste unntak for dette er nylig annonsert ansettelse som videreføres etter oppsigelse fra forrige andelseier som hadde oppgaven.

Det gis ikke dugnadstimer (eller fast ansettelse) for å drive parsellvirksomhet.

Lokalet lånes videre ut vederlagsfritt til det sosiale tiltaket som treffes der. Det åpnes imidlertid ikke for skriving av dugnadstimer for dette. Videre oppfølging av lokalet blir hos driftsleder.

8. Valg

Følgende verv er til valg i år:

Styreleder	Arild Olsen Vang	stiller til gjenvalg
Styremedlem	Eirik Jørgensen	stiller til gjenvalg
Styremedlem	Georg Angell-Hansen	stiller til gjenvalg
Varamedlem	Pål Irgens	stiller til gjenvalg

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen har bestått av Hilde Merete Erdal, Karen Schytte og Grethe Andersen, og de har funnet følgende personer som også vil stille til valg:

Styreleder	Svein Solberg
Styremedlem	Øyvind Gloppestad
Styremedlem	Karen Schytte
Varamedlem	Henriette Follestad

I tillegg til valgkomiteens innstilte kandidater har også følgende beboere meldt seg til valg for styreverv, gjennom direkte kontakt med styret:

Styremedlem (evt. vara)	Leif Oma
Styremedlem (evt. vara)	Daniel Kvamme

8.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Styrets innstilling:

Grunnet pågående prosesser bør styrets leder videreføres. Borettslaget står like foran omfattende arbeid på rørledninger, og videre arbeid med rørene er i startfasen. I tillegg må det landes en gjennomføringsplan for utskifting av vinduer, prosessen her pågår i dialog med driftsleder og utførende entreprenør. Styreleder har også pågående dialog mht. finansiering av kommende vedlikeholdsprosjekter.

Forslag til vedtak: Arild Olsen Vang velges som styreleder for to nye år

8.1. Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges for en periode på to år om gangen.

Styrets innstilling:

På grunn av store og omfattende vedlikeholdsprosjekter som er til dels pågående, og til dels i startfasen, mener styret det er viktig å ivareta størst mulig grad av kontinuitet i styret.

Den store arbeidsmengden i styret har gjort det nødvendig å delegere spesifikk oppfølging til enkeltmedlemmer av styret, sammen med styreleder. Dette følger også direkte av vedtektene 8.4, hvor det krever to fra styret for å tegne lagets navn. De av styrets medlemmer som er på valg i år, er tungt involvert i de pågående prosessene. Det er styrets vurdering at prosessene vil bli satt tilbake i tid dersom dette pågående arbeidet avbrytes.

Dersom det skal gjøres endringer i styrets sammensetning, vil styret fremheve at kandidat Daniel Kvamme har byggteknisk kompetanse som vil være svært verdifull for styrets arbeid i de videre vedlikeholdsprosjektene. Styret er kjent med at Daniel ikke er kvinne, men mener at de særlige omstendighetene som borettslaget står i, gjør det nødvendig å prioritere unik verdifull kompetanse og kontinuitet, fremfor kjønnsfordeling.

Forslag til vedtak: Eirik Jørgensen velges som styremedlem for to år
Georg Angell-Hansen velges som styremedlem for to år

8.2. Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig, for ett år om gangen. Pål Irgens er derfor på valg i år.

Styrets innstilling:

I borettslaget stiller alle styrets medlemmer (inkludert vara) til alle styremøter, og tildeles oppgaver på lik linje med ordinære styremedlemmer. Styrets varamedlem er derfor intet unntak fra å ha ansvar for pågående prosesser, og bør derfor videreføres for nytt år.

I henhold til borettslagets vedtekter har imidlertid borettslaget en ledig plass som varamedlem i styret. Styret er enig i valgkomiteens ønske om større andel kvinner i styret, og i tråd med valgkomiteens innstilling mener styret at Henriette Follestad også velges som varamedlem.

Forslag til vedtak: Pål Irgens velges som varamedlem for 1 år
Henriette Follestad velges som varamedlem for 1 år

8.3. Valg av valgkomite

Det er ønskelig at det også i år velges noen andelseiere som i løpet av kommende år kan snakke med naboer, og få noen navn på blokken til neste valg. Styret tenker det er hensiktsmessig og fornuftig at valgkomiteens medlemmer roteres, slik at det demokratiske prinsippet ikke hviler på de samme personene fra år til år.

Årsberetning 2024 for Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

Vilhelm Bjerknesvei Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen kommune

Styrets arbeid

Styrets arbeid

Styret har avholdt 13 møter i 2024.

Styret har flere faste oppgaver som gjennomføres hver måned. I tillegg har styret påtatt seg andre oppgaver og planlagt og gjennomført større prosjekter.

Internkontroll

- Jevnlige boligkontroller i alle blokker, samt kontroll av lekeplass. Avvik blir registrert i eget HMS-System (Vestbo).

- Sakkyndig kontroll av slokkeutstyr i fellesarealer

- Gjennomført risikovurdering av borettslag

- Årlig gjennomgang av HMS-system og risikovurdering med Vestbo.

- Faste HMS-runder

- Gjennomført inspeksjon av fellesarealer og kartlagt ulovlig trekking av kabel/rør til enkeltandeler, via fellesrom. Videre oppfølging av tiltak vil fortsette i 2025.

Skadedyr

- Jevnlig kontroll av elektroniske feller v/Anticimex

- Plan for/sanering av kre v/Anticimex

Ventilasjonsrens

Oppfølging av resultater, samt reklamasjon på utført arbeid av Proventa.

- Planlegging av gjennomføring ny inspeksjon

Dugnad

- Planlegging og gjennomføring av dugnad

- Gjennomgang av dugnadstimer og utbetaling av dugnadstimer

Samarbeid/oppfølgning med driftsleder

- Medarbeidersamtale

- Jevnlige møter for å avklare bestillinger, vedlikehold etc. Styreleder og driftsleder er i

daglig kontakt mht. driften av borettslaget.

Innkjøp av nye tørketromler

- Styret har kjøpt inn og fått installert to stk nye tørketromler, disse er plassert i vaskeri for A-blokken og vaskeri for F-blokken. Oppdraget ble utført av Elcom AS og Hvitevareservice AS.

Robotgressklippere

- Gjennomgang av muligheter, innhenting av tilbud samt befaring med ulike leverandører.

Valg av leverandør i samråd med hele styret i ekstraordinært styremøte, deretter en del fysisk vedlikehold av grøntanlegg i påvente av installasjon av robotgressklipperne. Utført inngrep i utvendig eiendomsmasse for etablering av robotgressklippere.

Etter installasjon en periode med tett oppfølging og justering, utført av driftsleder og samtlige styremedlemmer.

Generalforsamling/ekstraordinær generalforsamling

- Planlegging og gjennomføring av ordinær generalforsamling

Snømåking/strøing/bosspann

Vurdere anbud og inngå brøyteavtale med entreprenør for måking av fortau og gangveier i helger og helligdager. Styret har også måkt snø i helger, samt tatt ut og inn bosspann for tømming en rekke ganger

Rørfornying

Styret har lagt ut anbud for rørfornying av bunnledninger i borettslaget. Etter rørinspeksjon ble dette avdekket som viktig å komme i gang med. Vurdering av tilbud, inngåelse av kontrakt med Vestbo drift for bistand i prosessen, gjennomføring av befaring med ulike aktører, vurdering av innsendte tilbud. Dette arbeidet fortsatte utover vinter og vår 2025, frem mot planlagt gjennomføring av prosjektet.

Ny hovedentreprenør for vedlikehold i borettslaget

Styret har innhentet anbud, gjennomført møter og vurderinger som til slutt førte til inngåelse av kontrakt med ny hovedleverandør av vedlikeholdstjenester i borettslaget, Entr. Tormod Espelid AS.

Komplett vurdering av tilstand på vinduer

Styret har i samråd med entreprenør gjennomført inspeksjon av samtlige vinduer i borettslaget. På befaring deltok flere medlemmer av styret. Oppfølging av resultater, samt vurdering av tiltak fortsetter i 2025.

Utskifting av gatebelysning

Styret har vurdert tilbud og gjennomført utskifting av gatelys i borettslaget. EL-entreprenør har også utført andre mindre oppgaver som har vært vurdert av styret.

Avfukting kjellerboder

Styret har innhentet anbud, vurdert og inngått avtale med entreprenør, som deretter har installert avfukting i søndre del av høyblokkens kjeller. Her var det store utfordringer med fukt/råte i bodene. Dette er nå utbedret.

Oppdatering regelverk

Styreleder har gjennomgått regelverk i laget, og oppdatert alle tidligere vedtak som av ulike grunner har vært utdatert, herunder regelverk for vaskerier, parkering, husordensregler, beboermappe m.m.

Styreleder og driftsleder har også gjennomført en digitalisering av styrets arbeid, samt en organisering av viktig informasjon som forenkler overføring av kunnskap ved nyvalg til styrets verv.

Styret har utarbeidet fast årshjul for driftsoppgaver, samt årshjul for styrets faste oppfølgingsoppgaver.

Diverse styrearbeid

- Styremedlemmer har steppet inn for å rotere og rengjøre søppelspann når driftsleder har vært på ferie. I slike perioder har styret også overtatt andre deler av driftsleders oppgaver.

Styremøte/behandling av e-poster

- Styremøte hver måned for og behandle de ulike saker

- Besvare e-poster som ikke kan/skal besvares av driftsleder. Styreleder og driftsleder har daglig kontakt mht. saker som pågår i borettslaget, både opp mot andelseiere og lagets fellesarealer.

- Styreleder har dialog med meglere og andelseiere ved salg og kjøp av andeler i laget.

Oppgaver utført av driftsleder

- Vedlikehold grøntarealer; fjerning av mose med plenlufter, klipping av gressplener, trimming med kantklipper. Gjødslet plener. Anskaffelse plantejord, gjødsel osv. Bortkjøring hageavfall.

- Vedlikehold bygningsmasse; blant annet oppmeisling av skiferfliser og betongsjikt tilhørende inngangsparti høyblokk, bortkjøring av løsmasser betong og skiferfliser. Støpt ny platting til inngangsparti høyblokk. Festet løse fasadeplater østside nr. 80 og høytrykkspylt fasade fra lift. Meislet vekk kantsteiner og støpt ramper i betong for robotgressklippere.

- Bistått styret med planlegging av fellesdugnader, ledet fellesdugnader.

- Kartlegging av bygningsmasse/uteareal som bør bli utført vedlikehold på.

- Generell drift av borettslaget; ta i mot og behandle henvendelser fra beboere, bedrifter og offentlige instanser. Avfallshåndtering (restavfalls bosspann, hundepose bosspann, avfall etter riving balkonger, vinduer etc). Rydding, kosting utearealer. Sende ut informasjon til beboere. Oppfølging feilparkering.

- Funnet løsninger på utfordringer som styret ønsker løst, eller som driftsleder selv har lagt merke til og presentert disse for styret, befaring med innleide firmaer eller firmaer som skal gi tilbud. Sende forespørsel om å få tilbud fra firmaer.

- Koordinere arbeid med innleide firmaer. Oppfølging innleide firmaer.

- Førstelinje for problemer med låser; feilsøking av låssystemer inngangspartier, smøring

og justering av låser og dører. Utskiftning lås sylindere, låskasser osv. Bestilling av nøkler til beboere.

- Arbeid med å lukke avvik etter ventilasjonsrens, samt oppfølging av entreprenør mht. manglende rapportering

- Vinterdrift; måking, salting, strøing, snøfresing. Anskaffing strøsand og salt.

- Vedlikehold maskiner vi har. Enten selv eller ved å kjøre maskiner til firma som utfører service.

- HMS via BEVAR HMS. Utført HMS vernerunder, avdekket avvik og arbeid med å lukke disse.

- Oppfølging forsikringssaker som berører borettslagets vedlikeholdsplikt.

- Utarbeidet en vedlikeholds- og driftsplan for 2024.

- Utført diverse mindre vedlikehold (skifte av dørhåndtak for balkongdører, justert dører, etc)

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Ventilasjonsrens

Oppfølging av resultater, samt reklamasjon på utført arbeid av Proventa.

- Planlegging av gjennomføring ny inspeksjon vinter 2025

Innkjøp av nye tørketromler

- Styret har kjøpt inn og fått installert to stk nye tørketromler, disse er plassert i vaskeri for A-blokken og vaskeri for F-blokken. Oppdraget ble utført av Elcom AS og Hvitevareservice AS.

Robotgressklippere

- Gjennomgang av muligheter, innhenting av tilbud samt befaring med ulike leverandører.

Valg av leverandør i samråd med hele styret i ekstraordinært styremøte, deretter en del fysisk vedlikehold av grøntanlegg i påvente av installasjon av robotgressklipperne. Utført inngrep i utvendig eiendomsmasse for etablering av robotgressklippere.

Etter installasjon en periode med tett oppfølging og justering, utført av driftsleder og samtlige styremedlemmer.

Snømåking/strøing/bosspann

Vurdere anbud og inngå brøyteavtale med entreprenør for måking av fortau og gangveier i helger og helligdager.

Rørfornying

Styret har lagt ut anbud for rørfornying av bunnledninger i borettslaget. Etter rørinspeksjon ble dette avdekket som viktig å komme i gang med. Vurdering av tilbud, inngåelse av kontrakt med Vestbo drift for bistand i prosessen, gjennomføring av befaring med ulike aktører, vurdering av innsendte tilbud. Dette arbeidet fortsatte utover vinter og vår 2025, frem mot planlagt gjennomføring av prosjektet.

Ny hovedentreprenør for vedlikehold i borettslaget

Styret har innhentet anbud, gjennomført møter og vurderinger som til slutt førte til inngåelse av kontrakt med ny hovedleverandør av vedlikeholdstjenester i borettslaget, Entr. Tormod Espelid AS.

Komplett vurdering av tilstand på vinduer

Styret har i samråd med entreprenør gjennomført inspeksjon av samtlige vinduer i borettslaget. På befaring deltok flere medlemmer av styret. Oppfølging av resultater, samt vurdering av tiltak fortsetter i 2025.

Utskifting av gatebelysning

Styret har vurdert tilbud og gjennomført utskifting av gatelys i borettslaget. EL-entreprenør har også utført andre mindre oppgaver som har vært vurdert av styret.

Avfukting kjellerboder

Styret har innhentet anbud, vurdert og inngått avtale med entreprenør, som deretter har installert avfukting i søndre del av høyblokkens kjeller. Her var det store utfordringer med fukt/råte i bodene. Dette er nå utbedret.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

I løpet av første halvår 2025 skal alle bunnledninger og stikkledninger i borettslaget fornyes. Arbeidet pågår, og er per mars 2025 kommet til sluttfasen med valg av entreprenør. Styret har støtte fra Vestbo Drift i dette arbeidet.

Basert på gjennomført kartlegging må styret utforme en plan for gjennomføring av utskifting av vinduer og altandører. Dette er omfattende, og vil koste mye penger som laget ikke har. Det må derfor gjøres avveininger mht. å ta opp mange lån relativt kort tid før en stor oppgradering skal utføres.

Avløpsrør og vannrør i borettslaget er godt over forventet levetid, og som informert om på generalforsamling i 2024, så må borettslaget utføre en total renovering av dette i løpet av nær fremtid. Det er planlagt at borettslaget skal være i gang med dette arbeidet innen 2030. Dette vil være meget omfattende, og krever betydelig økning av fellesgjeld i samtlige andeler, samt økning av fellesutgifter frem mot utførelse, og etterpå, når lånet skal betjenes.

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Bygningsmassen fremstår som slitt, og det er på det rene et stort vedlikeholdsetterslep. Sittende styre har tatt tak i dette, og det jobbes suksessivt med å løse de utfordringer som er identifisert, på best mulig måte for alle andelseiere. Styret er kjent med sin lovpålagte plikt til å utføre identifisert vedlikehold, uavhengig av konsekvens for enkelte andelseiere.

Eiendommen til borettslaget fremstår velstelt og i god stand. Det er fortrinnsvis bygningsmassen som lider av ovennevnte vedlikeholdsbehov.

Det er ikke til å komme forbi at borettslaget må gjennom store utgifter i tiden fremover. For styret må det påregnes at det vil bli en vesentlig økning i oppgaver og tid som brukes

i vervet, enn hva det har vært tradisjonelt i borettslaget. For borettslaget som helhet vil det være avgjørende at styrets medlemmer er kjent med dette før man trer inn i styret, samt at man er forberedt på (og villig til) at styrevervet vil legge beslag på mye av fritiden. Dette vil særlig gjelde for styrets leder.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid: Bevar HMS.

Driftsleder og styret identifiserer avvik, og jobber kontinuerlig med å lukke disse avvikene. Rapportering foregår per i dag i BevarHMS systemet.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert ___(antall) skadesaker. Disse skyldes i hovedsak:

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 23.04.2024 bestått av:

Styreleder, Arild Olsen Vang
Driftsleder, Cenneth Steinsvik Brekke
Styremedlem, Georg Angell-Hansen
Styremedlem, Eirik Jørgensen
Styremedlem, Alexander Mæland Hansen
Styremedlem, Christoffer Heggholmen
Varamedlem, Pål Irgens

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder Arild Olsen Vang

Styremedlem Georg Angell-Hansen

Styremedlem Eirik Jørgensen

Varamedlem Pål Irgens

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2025

36 Vilhelm Bjerknesvei Borettslag RESULTATREGNSKAP 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		7 606 978	7 310 537	7 535 976	7 905 384
Andre inntekter	7	1 527 437	1 444 214	1 447 728	1 503 936
SUM INNTEKTER		**9 134 415**	**8 754 751**	**8 983 704**	**9 409 320**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	641 496	668 929	784 000	691 265
Innberetningsplikt.personalkostnader	8	4 110	8 759	0	0
Styrehonorar	8	320 000	320 000	320 000	350 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	160 114	172 673	187 183	172 220
Andre personalkostnader	8	0	260	5 000	5 000
Avskrivninger	2	35 943	29 030	0	0
Forretningsførsel		261 516	249 300	261 517	277 208
Kontingent BBL		56 400	56 400	56 400	56 400
Andre honorarer		42 979	37 900	23 500	23 500
Revisjon		11 750	11 250	11 750	12 250
Forsikringspremier		269 815	242 784	255 409	317 599
Energikostnader		348 214	365 314	350 000	375 259
Kommunale avgifter		2 340 800	2 191 237	2 278 770	2 396 176
Andre driftskostnader	9	1 918 216	2 160 255	1 822 064	1 762 698
Vedlikehold	10	1 219 377	1 258 776	1 203 910	2 287 600
Rehabilitering		0	214 044	0	0
SUM KOSTNADER		**7 630 731**	**7 986 910**	**7 559 503**	**8 727 175**
DRIFTSRESULTAT		**1 503 684**	**767 841**	**1 424 201**	**682 145**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		72 301	54 014	0	0
Finanskostnader		143 189	175 862	145 829	66 997
NETTO FINANSPOSTER		**-70 888**	**-121 848**	**-145 829**	**-66 997**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**1 432 796**	**645 993**	**1 278 372**	**615 148**
Overføringer og disponeringer		**1 432 796**	**645 993**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	26 419 745	26 419 745
Inventar og utstyr	2	83 105	18 263
Biler og arbeidsmaskiner	2	11 286	22 572
Andre driftsmidler	2	247 805	247 805
Sum anleggsmidler		**26 761 941**	**26 708 385**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		15 000	7 435
Vestbo i mellomregning		3 069 898	3 098 731
Andre fordringer		1 438 811	1 059 169
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		7 826	0
Sum omløpsmidler		**4 531 535**	**4 165 334**
SUM EIENDELER		**31 293 476**	**30 873 719**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	18 800	18 800
Overkursfond	4	1 509 400	1 509 400
Sum innskutt egenkapital		**1 528 200**	**1 528 200**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	24 948 645	23 515 848
Sum opptjent egenkapital		**24 948 645**	**23 515 848**
Sum egenkapital	**4**	**26 476 845**	**25 044 048**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	136 600	667 582
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	1 488 195	2 269 882
Borettsinnskudd	6	2 557 900	2 557 900
Sum langsiktig gjeld:		**4 182 695**	**5 495 364**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		517 312	219 970
Skyldig off. myndigheter		40 900	37 625
Annen kortsiktig gjeld		75 724	76 712
Sum kortsiktig gjeld		**633 937**	**334 307**
Sum gjeld:		**4 816 632**	**5 829 671**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**31 293 476**	**30 873 719**

Sted:_____, dato:_____

Arild Olsen Vang Styreleder	Christoffer Sekkingstad Heggholmen Styremedlem	Alexander Mæland Hansen Styremedlem
Georg Angell-Hansen Styremedlem	Eirik Jørgensen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

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

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**3 831 027**	**4 420 441**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	1 432 796	645 993
Tilbakeføring av avskrivning	35 943	29 030
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-89 500	0
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-1 312 669	-1 264 436
B. Årets endring i disponible midler	**66 571**	**-589 413**
C. Disponible midler	**3 897 598**	**3 831 027**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	3 069 898	3 098 731
Kortsiktige fordringer	1 453 811	1 066 604
Kontanter og bankinnskudd	7 826	0
Omløpsmidler	**4 531 535**	**4 165 334**
Kortsiktig gjeld	**-633 937**	**-334 307**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**3 897 598**	**3 831 027**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Vaskemaskin	El bil ladestasjoner	Gressklipper	Tørketrommel	Garasjer/parkeri anlegg	Altaner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	48 438	247 805	56 429	40 282	2 611 928	12 543 667
Årets tilgang :	0	0	0	89 500	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	48 438	247 805	56 429	129 782	2 611 928	12 543 667
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	48 438	0	45 143	46 677	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	247 805	11 286	83 105	2 611 928	12 543 667
Årets avskrivninger :	807	0	11 286	23 850	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2019	2020	2021	2008	1999
Antatt levetid i år :	5		5	5		

	Bygningsmessig anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 264 150
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 264 150
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 264 150
Anskaffelsesår :	1966
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	23 807 817
1101 Rehabilitering/påkostning	2 611 928
Sum	**26 419 745**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	18 800	0	18 800
Annen egenkapital	23 515 848	1 432 796	24 948 645
Overkursfond	1 509 400	0	1 509 400
Sum egenkapital 31.12.	**25 044 048**	**1 432 796**	**26 476 845**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Husbanken**
Lånenummer:	**95217439966**	**13523451-6**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2000
Rentesats:	5.60 %	4.687 %
Betingelser:		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2026	31.03.2025
Opprinnelig lånebeløp:	7 487 000	9 500 000
Lånesaldo 01.01:	2 269 882	667 582
Avdrag i perioden:	781 687	530 982
Lånesaldo 31.12:	**1 488 195**	**136 600**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	17	9 878	167 926
	23	9 678	222 594
	23	9 433	216 959
	23	9 233	212 359
	12	9 019	108 228
	22	8 753	192 566
	5	8 597	42 985
	4	8 366	33 464
	1	8 165	8 165
	20	7 730	154 600
	20	7 530	150 600
	4	7 263	29 052
	8	7 111	56 888
	2	6 894	13 788
	4	3 665	14 660

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	**Regnskap 2023**
2240 Husbanklån	136 600	667 582
2230 Andre pantelån	1 488 195	2 269 882
2250 Borettsinnskudd	2 557 900	2 557 900
Sum	**4 182 695**	**5 495 364**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 076 215	978 970
3617 Renhold	126 408	126 408
3620 Innkreving strøm	7 861	94 182
3685 Diverse inntekter fri	82 353	4 254
3690 Diverse leieinntekter	234 600	240 400
Sum	**1 527 437**	**1 444 214**

Konto 3685: Leieinntekt festlokale, nøkler, fakturert egenandel forsikring.
Konto 3690: Bodleie, ytre vedlikehold.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	571 904	595 839
5020 Feriepenger	69 392	73 090
5360 Honorarer	200	0
5252 Personforsikring skattepliktig	10 697	10 683
5280 Andre fordeler arbeidsforhold	4 110	8 759
5290 Motkonto for gruppe52	-10 697	-10 683
5330 Styrehonorar	320 000	320 000
5400 Arbeidsgiveravgift	128 828	134 275
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	9 784	10 306
5420 Innberetning aga pensjon	44 088	61 172
5421 Motkonto aga pensjon	-10 886	-25 788
5425 Trekk pensjon ansatte	-11 700	-7 291
5500 Annen kostnadsgodtgjørelse	0	260
Sum	**1 125 721**	**1 170 622**

Selskapet har hatt 1 ansatt i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	57 400	48 500
6330 Vaktmestertjenester	0	45 485
6360 Renhold	236 399	223 500
6390 Andre driftskostnader	33 864	26 140
6395 Sommer- og vinterkostnader	191 145	162 724
6500 Verktøy	146 761	27 032
6543 Vaskerianlegg	0	99 637
6550 Driftsmateriale	0	16 998
6551 Datautstyr (hardware)	10 422	18 798
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	2 023	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	72 643	352 762
6790 Vakthold	11 873	9 158
6800 Kontorrekvisita	0	8 515
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	35 560	40 961
6890 Parkeringsleie/kostnader	0	5 226
6900 Elektronisk kommunikasjon	12 191	17 943
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 090 043	1 040 910
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	2 034
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	8 984	8 532
7791 Annen kostnad	8 908	5 400
Sum	**1 918 216**	**2 160 255**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	665 845	924 427
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	244 031	28 791
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	14 750	82 091
6640 Periodisk vedlikehold	130 248	128 684
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	134 502	87 282
6695 Forsikringsskadesaker	30 000	7 500
Sum	**1 219 377**	**1 258 776**

Resultat og balanse med noter for Vilhelm Bjerknesvei Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

Styreleder	Arild Olsen Vang (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Eirik Jørgensen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Georg Angell-Hansen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Alexander Mæland Hansen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Christoffer Sekkingstad Heggholmen (sign.)	10.03.2025

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)

_____ (adresse)

leilighet nr. _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på generalforsamling i

_____ Borettslag.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted_____ Dato_____

_____
signatur

STEMMESEDDEL vestbo **1**	**STEMMESEDDEL** vestbo **2**
STEMMESEDDEL vestbo **3**	**STEMMESEDDEL** vestbo **4**
STEMMESEDDEL vestbo **5**	**STEMMESEDDEL** vestbo **6**
STEMMESEDDEL vestbo **7**	**STEMMESEDDEL** vestbo **8**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vilhelm Bjerknesvei Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: MYL1L-CWWV9-GO7Q1-6CX3U-KM4QC-P7L49

Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen, 1. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: MYL1L-CWWV9-GO7Q1-6CX3U-KM4QC-P7L49

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-01 11:56:56 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MYL1L-CWWV9-GO7Q1-6CX3U-KM4QC-P7L49

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vilhelm Bjerknesvei Borettslag tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00 - Lokalet i Vilhelm Bjerknesvei borettslag.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 38 stk.

Antall fremlagte fullmakter: 2

Hvilket utgjorde 40 stemmeberettigede.

I tillegg møtte Jonas Vik fra Vestbo.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Jonas Vik valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble Jonas Vik valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Kjersti Øye valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Det ble ikke valgt tellekorps.

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 350.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år. Styreleder er ikke på valg i 2026.

Vedtak:

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Alexander M Hansen stiller til gjenvalg som styremedlem

Christoffer Sekkingstad Heggholmen stiller ikke til gjenvalg som først angitt, ettersom han flytter fra borettslaget. Varmedlem Leif Oma har sagt seg villig til å tiltre som ordinært styremedlem for 2 år

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble Alexander M Hansen og Leif Oma valgt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Pål Irgens stiller til gjenvalg som varamedlem

Ettersom Leif Oma ble valgt som ordinært styremedlem stiller han ikke til gjenvalg som vara. Styret skal etter vedtektene ha "inntil 2 varamedlemmer" og kan således fungere med 1 varamedlem.

Benkeforslag: Svein Solberg meldte seg som kandidat, og Cathrin Røskeland som

motkandidat.

Vedtak:
Pål Irgens og Sandra Cathrin Røskeland ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Arild Olsen Vang, styreleder valgt for 2 år i 2025

Georg Angell-Hansen, styremedlem valgt for 2 år i 2025

Eirik Jørgensen, styremedlem valgt for 2 år i 2025

Alexander M Hansen, styremedlem valgt for 2 år i 2026

Leif Oma, styremedlem valgt for 2 år i 2026

Pål Irgens, varamedlem valgt for 1 år i 2026

Sandra Cathrin Røskeland, varamedlem valgt for 1 år i 2026

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Vedtak:
Arild Olsen Vang og Georg Angell-Hansen ble valgt som delegater til Vestbos generalforsamling, med fullmakt til selv å utpeke sine varakandidater.

7. Saker

7.1 Utredning av mulig regulering og salg av eiendom

Skogen sør for F-blokken, opp mot studentbyen på Nattland, tilhører i stor grad borettslaget. Styret er kjent med at Studentsamskibnaden i Bergen (SIB) planlegger utbygging på toppen, etter nedleggelse av barnehager der. Ettersom borettslaget planlegger kostbare vedlikehold mht. rør og bad, ønsker styret å be om generalforsamlingens tillatelse til å gjøre undersøkelser av hva tomten kan være verdt, og eventuelle muligheter for salg eller omregulering fra dagens reguleringsformål, som er grøntareal.

Styret presiserer at det ikke er snakk om å selge tomten, kun undersøke hva et eventuelt

salg vil kunne tilføre borettslaget av midler. Et salg kan aldri gjennomføres uten eget vedtak av generalforsamlingen, jf. lov om burettslag § 8-9 punkt 3.

Styret ser for seg at tomten kan deles opp, slik at nederste del forblir grøntområde. Det vil gi en "buffer" mot eventuell utbygging (se vedlegg). Styret ser også for seg at det må være krav om tilkomst fra oppsiden, dersom det skal bli aktuelt å selge tomten. Ettersom SIB allerede er i gang med et prosjekt, vil de være en naturlig part å henvende seg til.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt. Styret fikk fullmakt til å undersøke alle muligheter knyttet til salg av øvre del av tomten.

7.2 Informasjon om vedlikehold av rør del 2

Styret vil sannsynligvis starte arbeidet med å planlegge den neste runden med rørfornying i løpet av året. I første omgang må det jobbes med å få på plass muligheter og avgrensninger, før styret begynner å se på konkret utforming av anbud. Det er ikke forventet at anbud er på plass i løpet av 2026, men styret anser fortsatt at vi er i rute mht. oppstart innen 2030.

Styret vil fatte vedtak om vedlikeholdsarbeid med rørene. Styret vil også fatte vedtak om type vedlikehold, altså om det vil bli fornying eller utskifting. Før slikt vedtak skal styret innhente anbefalinger og råd fra de aktuelle fagområder. Til en fremtidig generalforsamling vil det bli aktuelt med vedtak på type finansiering, samt detaljer på utførelse dersom det blir aktuelt med nye bad.

Til gamle og nye andelseiere gjentar styret at dette arbeidet vil medføre en betydelig økning i fellesgjelden, og at det er svært sannsynlig at bad må rives. Det er ikke mulig å pusse opp eget bad nå, og legge til rette for kommende vedlikehold. Det frarådes derfor på det sterkeste å gjøre noe med badene selv. Unntak er selvsagt nødvendig vedlikehold som faller innenfor andelseiers vedlikeholdsplikt.

Vedtak:

Ingen vedtak, kun informasjon om kommende prosess. Styret vil være åpen for spørsmål om dette vedlikeholdet, og/eller prosess rundt dette.

Protokoll for Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jonas Vik (sign.)	28.04.2026
Protokollvitne	Kjersti Øye (sign.)	28.04.2026



VILHELM BJERKNESVEI BORETTSLAG

-Sammen skaper vi det gode bomiljø-

Protokoll fra ordinær generalforsamling 2025

For Vilhelm Bjerknesvei borettslag

Fra ordinær generalforsamling i Vilhelm Bjerknesvei Borettslag tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00 - Sels kapslokalet i Vilhelm Bjerknes vei 68.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer so m telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak: Fra andelseierne møtte: 62

Antall fremlagte fullmakter: 10

Hvilket utgjorde 72 stemmeberettigede til stede.

I tillegg møtte Jonas Vik og Eirik Johansen fra Vestbo

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det ble påpekt at revisjonsberetningen ikke var med som vedlegg, men ville bli ettersendt. Dette ble godtatt av generalforsamlingen.

Vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak: Som møteleder ble Jonas Vik valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak: Som referent ble Jonas Vik valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

Vedtak: Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Georg Angell-Hansen valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak: Som tellekorps ble Eirik Jørgensen og Øyvind Gloppestad valgt.

2. Årsberetning

Årsberetning 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det

Årsberetningen tas til etterretning.

Styreleder gjennomgikk hovedpunktene om styrets arbeid i beretningsperioden, med fokus på ut ført vedlikeholdsarbeid.

Vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap og revisjonsberetning

Årsregnskapet er vedlagt innkallingen. Det ble oppdaget at revisjonsberetningen manglet blant v edleggene, men møteleder kunne bekrefte at dette var en ren beretning og at denne ville bli etter sendt. Generalforsamlingen godtok dette uten innvendinger.

Vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Orientering fra styret om pågående/kommende vedlikehold/prosesser

4.1 Rørfornying del 1

Styreleder Arild Olsen Vang og Styremedlem Georg Angell-Hansen orienterte, Eirik Johansen fra Vestbo svarte på spørsmål fra forsamlingen.

Vedtak: Tatt til orientering.

4.2 Utskifting vinduer

Styreleder Arild Olsen Vang og Styremedlem Eirik Jørgensen orienterte, Eirik Johansen fra Vestbo svarte på spørsmål fra forsamlingen.

Vedtak: Tatt til orientering.

4.3 Ansettelse driftsleder

Styreleder Arild Olsen Vang orienterte og svarte på spørsmål fra forsamlingen.

Vedtak: Tatt til orientering.

4.4 Felleskostnader

Styreleder Arild Olsen Vang orienterte og svarte på spørsmål fra forsamlingen.

Vedtak: Tatt til orientering.

5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Styrets forslag: honorar settes til kr. 350.000,-

Forslag fra andelseier: honorar settes til kr. 270.000,-

Vedtak: Styrets forslag be vedtatt med 47 mot 22 stemmer. 3 stemte blankt eller avsto fra å stemme.

Styrets honorar settes tik kr. 350.000,-

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

Det skal velges to delegater med varadelegater til å delta på Vestbos generalforsamling.

Vedtak: Styret får fullmakt til å utpeke delegater og varadelegater.

7. Innmeldte saker

7.1 Endre leverandør av TV/internett

Vedtak: Styrets forslag nr. 1 ble vedtatt. Styret innhenter tilbud på full utbygging av fiber til alle andeler, med valgmuligheter for TV og/eller internett hos den enkelte andelseier.

NB: vedtaket ble modifisert slik at tilbudsinnhenting også skal omfatte COAX, for å ha et sammenligningsgrunnlag mtp. pris.

7.2 Utfordringer med vann fra altaner

Vedtak: Styret fastsetter den mest hensiktsmessige plan for utbedring i samråd med entreprenør og driftsleder.

Styret finner den mest hensiktsmessige finansiering av dette arbeidet, inkludert eventuelle lån som må inngås. Det tilstrebes å holde kostnader så lave som mulig, med utbedring av så mange balkonger som mulig per år.

7.3 Egne parkeringsplasser for store biler

Vedtak: Forslaget ble trukket av forslagsstiller

7.4 Endring av parkeringsreglementet

Vedtak: Forslaget ble trukket av forslagsstiller

7.5 Begrensning av styrets mulighet for disponering av midler

Det ble redegjort for at begrensninger i myndighet og kompetanse som er tildelt styret i kraft av lovgivning ikke lovlig kan vedtas av generalforsamlingen

Vedtak: Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

7.6 Kommunale tilskuddsordninger

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt med 1 stemme mot.

Dersom styret har kapasitet og anledning, vil det være naturlig å se om fremtidige vedlikeholdsprosjekter gir mulighet for tilskudd. Andelseiere kan også forslå mulige tilskuddsordninger til styret, eventuelt søke tilskudd på lagets/egne vegne, når tilskuddet kommer hele borettslaget til gode. Parsellhagen kan selv søke tilskudd for egen drift, som ved tidligere anledning.

7.7 Forslag til endring av vedtektspunkt ang. enhetlig utførelse av solskjerming

Vedtak: Forslaget avvises. Eksisterende vedtekter er romslige nok til å dekke eventuell teknologi som ikke går på bekostning av markisens utforming og hvordan den fremstår på fasaden

7.8 Flere dugnadstimer til andelseierne

Forslagsstiller ønsker protokollført at forslaget ikke er riktig gjengitt i innkallingen. Møteleder redegjør for at forslaget i sin helhet er ordrett gjengitt i innkallingen. Forslagsstiller presiserer at det dreier seg om styrets innstilling og at denne ikke fremstår som at den bygger på en riktig tolkning av hva forslagsstiller har ment.

Vedtak: Forslaget avvises. Antallet dugnadstimer økes ikke

8. Valg

Valgkomiteen ber innledningsvis om ordet og ønsker å presentere sin innstilling samlet. Alle av komiteens forslag til kandidater blir presentert, de som er til stede av kandidatene holder selv sine appeller. Det blir videre presisert at en forutsetning for innstillingen er at alle kandidater blir valgt samlet. Møteleder ønsker dette presisert og valgkomiteen bekrefter to ganger; innstillingen gjelder som en samlet styresammensetning – dersom sammensetningen ikke blir fulltallig, slik den er presentert og fremgår av innkallingen – ønsker ingen av kandidatene enkeltvis å stille til videre valg. Det fremmes benkeforslag for å likevel inkludere Henriette Follestad til valget, og forslagsstiller presiserer at han tror hun stiller til valg uavhengig av valgkomiteens betingelse om alle eller ingen. Styreleder oppfordrer komiteen til å revurdere, særlig med hensikt til Follestad, da det er et uttalt ønske fra alle parter med kvinner inn i styret. Etter spørsmål fra møteleder bekrefter valgkomiteen for tredje gang at alle trekkes dersom ikke alle velges. Da valgkomiteen står på sitt, og Follestad ikke er til stede og kan bekrefte sitt kandidatur, kan ikke benkeforslaget godtas.

8.1 Valg av styreleder

Vedtak: Arild Olsen Vang blir gjenvalgt som styreleder for 2 år.

45 mot 22 stemmer. 5 stemte blankt,

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer. Ettersom Arild Olsen Vang ble valgt til styreleder, er alle kandidater fra valgkomiteen trukket.

Vedtak: Eirik Jørgensen, valgt til styremedlem for 2 år, med 29 stemmer

Georg Angell-Hansen, valgt til styremedlem for 2 år, med 27 stemmer

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak: Leif Oma, valgt som varamedlem for 1 år.

Daniel Kvamme, valgt som varamedlem for 1 år

8.4 Valg av valgkomite

Vedtak: Pål Irgens og Thomas Bruvik, valgt som valgkomite for 1 år.

Styrets sammensetning etter valget:

- Styreleder, Arild Olsen Vang, valgt for 2 år i 2025
- Styremedlem, Eirik Jørgensen, valgt for 2 år i 2025
- Styremedlem, Georg Angell-Hansen, valgt for 2 år i 2025
- Styremedlem, Alexander Mæland Hansen, valgt for 2 år i 2024
- Styremedlem, Christoffer Sekkingstad Heggholmen, valgt for 2 år i 2024
- Varamedlem, Leif Oma, valgt for 1 år i 2025
- Varamedlem, Daniel Kvamme, valgt for 1 år i 2025

Bergen, 30.04.2025

Jonas Vik
Møteleder

Georg Angell-Hansen
Protokollvitne

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Andelseiere i Vilhelm Bjerknesvei Borettslag innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling onsdag 24.09.2025 kl 18:30.

Generalforsamling vil bli holdt i Felleslokalet, Vilhelm Bjerknesvei 68

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Saker til behandling

- 2.1 Valg av internettløsning og leverandør
- 2.2 Suppleringsvalg til styret
- 2.3 Suppleringsvalg valgkomiteen

Generalforsamling kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andelseier i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

12.09.2025

Styret

Vedlegg: Saksfremlegg, stemmesedler og fullmaktsskjema

2. Saker til behandling

2.1 Valg av internettløsning og leverandør

Styret har innhentet tilbud fra flere ulike leverandører for etablering av fiber internett i borettslaget.

De ulike tilbudene har mange variabler, som gjør det svært vanskelig å sammenstille dette på en måte som gjør det enkelt å vise i denne innkallingen. Det er variasjoner i hastighet, hvor mye tv man vil ha osv.

Styret har forsøkt å lage en oversikt hvor de ulike tilbudene er rangert mot hverandre, i vedlegg til innkallingen. Det er likevel fortsatt så mye informasjon at vi også har valgt å legge ved alle tilbudene, men vil understreke at det beste er at mange stiller på selve møtet for muntlig forklaring. Styret vil her gå gjennom de ulike tilbudene og variablene, slik at vi får en mest mulig opplyst beslutning.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å skifte ut dagens løsning med fiber. Vi har i dag en løsning som baserer seg på coax, en teknologi som gradvis er i ferd med å fases ut.

Når det gjelder leverandør, så henger dette så tett sammen med spesifikke detaljer i løsningen, at styret ikke ønsker å ha en preferanse. Det er også ulike meninger internt i styret om laget bare skal ha felles internettavtale, hvor den enkelte andel selv velger å ha egen avtale for TV utenom (f.eks. løsningen til OBOS nett), eller om det skal inngås en avtale som er tilsvarende den som er i dag, at alle får internett OG tv, men den enkelte kan velge noe raskere internett ved å velge bort tv.

2.2 Suppleringsvalg til styret

Varamedlem Daniel Kvamme har flyttet fra borettslaget, og kan derfor ikke lenger være i styret. Nå er vedtektene utformet slik at borettslaget skal ha inntil 2 varamedlemmer, og vi har fortsatt Leif Oma som varamedlem til styret. Det er derfor ikke påkrevd å supplere med nytt varamedlem.

Styrets vurdering er likevel at det på ordinær Generalforsamling ble vedtatt 2 varamedlemmer, og vi ønsker derfor å gjennomføre et suppleringsvalg for den aktuelle styreperioden, så får man heller se ved neste ordinære generalforsamling om det ikke er aktuelt å gå videre med to varamedlemmer.

Styrets innstilling er gjort i samråd med valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Pål Irgens velges til varamedlem i styret, ved suppleringsvalg, for inneværende styreperiode.

Styrets innstilling: Ved ordinær generalforsamling i april inneværende år, ble Daniel Kvamme valgt. I utgangspunktet stilte Daniel mot daværende varamedlem Pål Irgens, men sistnevnte trakk seg til fordel for Daniels byggtekniske ekspertise.

Styrets innstilling er at Pål Irgens velges som varamedlem ut inneværende styreperiode.

2.3 Suppleringsvalg valgkomiteen

Valgkomiteen består av Thomas Brudvik og Pål Irgens. Selv om det ikke er noe i veien for at Pål Irgens innehar rolle både som medlem i valgkomiteen og varamedlem i styret, mener både styret og Pål at det er ryddig at han trer ut av valgkomiteen.

Det åpnes derfor for å supplere valgkomiteen med flere medlemmer. Det er ikke krav

til antall medlemmer i komiteen.

Oppsummering internettilbud

Leverandør	Type nett	Hastighet	Tv inkludert	Pris mnd	Installasjon	Pris med tv			Kommentar
						RiksTv	Allente	Strim	
Telia	coax	100	50 poeng	502					Dagens løsning
OBOS nett	Fiber	1000/1000	Nei	239	0	379	269	369	TV priser er i tillegg
Telia	Fiber	50	70 poeng	439					Som i dag, men fiber Ved raskeste internet må man selv påkoste TV
		100	50 poeng						
		250	30 poeng						
		500	5 poeng						
		750	0						
GlobalConnect	Fiber	100/100	Nei	299/349	1	499	269	313	Første pris er første 12 mnd TV priser er i tillegg
		500/500		399/449					
		1000/1000		499/549					
Bergen Fiber	Fiber	250/250	25 poeng	449	546 516				497 per mnd totalt, inkl. installasjon Kan oppgradere poeng og hastighet for ekstra penger
		100/100	100 poeng						
		1000/1000	0						
Telenor	Fiber	50	0 poeng	429	0				Avtalen kommer med 260 poeng som kan brukes til tv eller oppgradert hastighet
		150	40 poeng						
		250	140 poeng						
		500	240 poeng						
		750	340 poeng	545					
		1000	440 poeng	690					

Tilbud
Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

Christer Hodne Bjørge
Tlf: 92442998
Christer.hodne.bjorge@obos.no

20.08.2025

OBOS Nett

Om OBOS Nett

OBOS Nett har bygget fibernett siden 2010, og vært en del av OBOS-konsernet siden 2018. Vi er heleid av OBOS og dermed også våre medlemmer. Alle nye OBOS-boliger leveres nå med fiber fra OBOS Nett, og stadig flere borettslag og sameier velger samme løsning.

OBOS Nett bygger fibernett for borettslag og sameier, og legger til rette for at beboerne kan velge blant flere TV- og innholdsleverandører, uavhengig av naboen.

OBOS Nett leverer i dag tjenester til over 400 borettslag og sameier i Norge.

OBOS Nett har «in-house» kundeservice, og en teknisk avdeling som kontinuerlig jobber for å utvide og styrke nettet vårt. Vi har teknisk personell på vakt 24/7 for overvåkning av nettet.

OBOS Nett

Du er forskjellig fra naboen

En boligsammenslutning består av mange mennesker med noen likheter og mange forskjeller.

«Alle» bruker internett daglig, men innenfor TV og underholdning er det mange forskjellige behov og ønsker. OBOS Nett legger til rette for at beboerne selv kan velge den TV- og innholdsleverandøren som gir dem best kvalitet og pris – helt uavhengig av naboene sine.



OBOS Nett

Kollektivt tilbud

Hver leilighet får internett med

1000/1000

Mbit/s bredbånd

Månedspris per leilighet

Kr 239,-

Inkludert mva.

Etablering av nytt fibernett i boligselskapet

Kr 0,-*

***OBOS Nett dekker etableringskostnaden ved 5 års avtaletid**

- TV er valgfritt. Individuelle abonnement tegnes av de som ønsker dette.

OBOS Nett



Det etableres et moderne fibernett i boligselskapet

OBOS
Nett

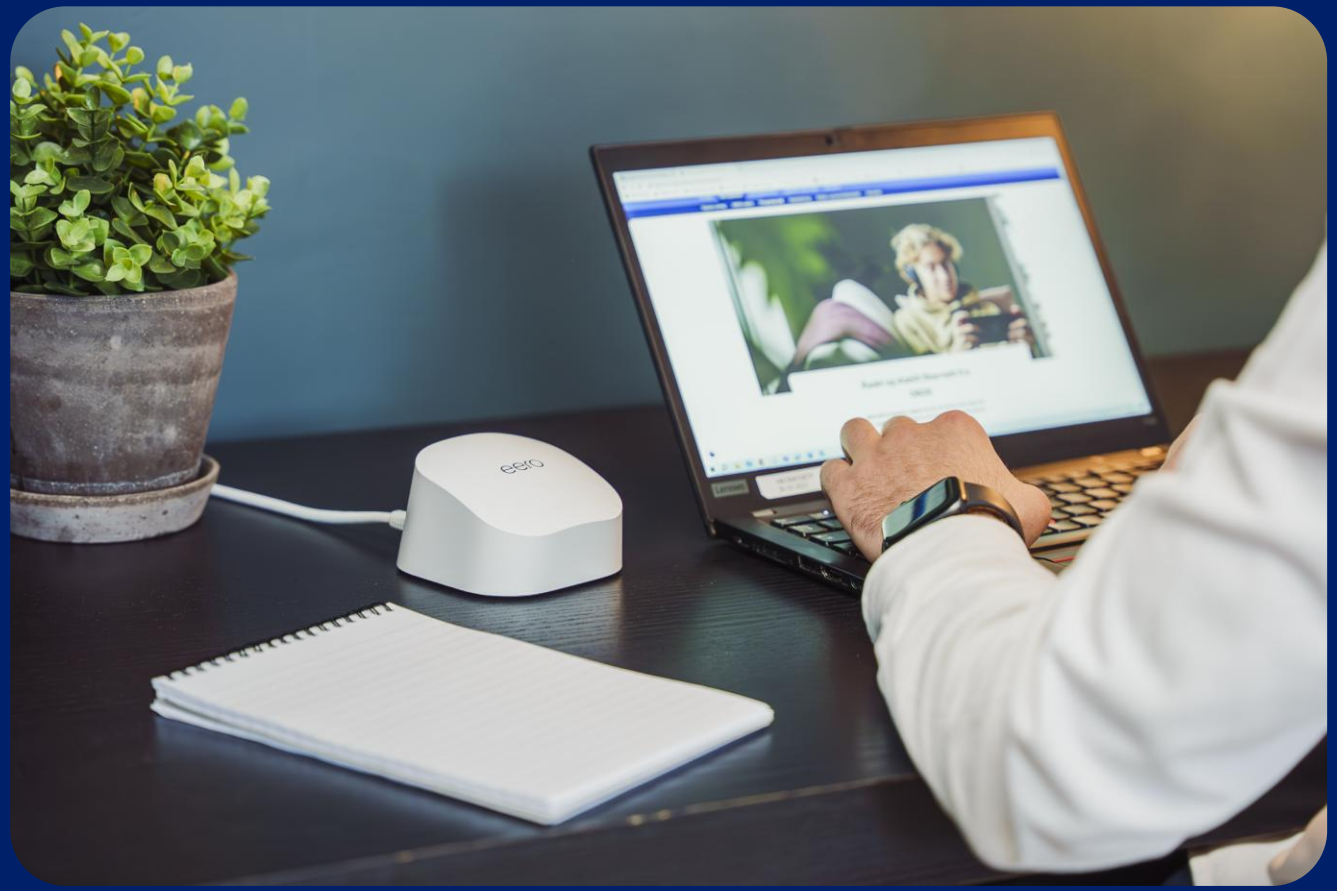
Nytt utstyr i hver leilighet



OBOS Nett

BESKYTTET

En Wifi 6-ruter leveres og kobles opp for alle





Flere alternativer for optimal løsning i forskjellige bygg/leiligheter

OBOS Nett

BESKYTTET

Løsninger tilpasset våre endrede medievaner

- Nedgang i tradisjonell TV-bruk. 41 prosent brukte lineær-TV i 2023. Ned 13 prosent fra året før.
- Flere ser på strømmet innhold enn lineær TV.
- 95 prosent benytter internett daglig. Internett er utgangspunktet for vår underholdningshverdag.
- 88 prosent har tilgang til minst en betalbar strømmetjeneste.
- De som strømmer er vesentlig mer fornøyd med leverandøren(e) enn de som benytter tradisjonelle TV-tjenester.

Vi ønsker å velge innhold selv!

https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/tids-og-mediebruk/statistikk/norsk-mediebarometer

OBOS OpenNet

Fordeler med valgfri TV-tjeneste

- Flere TV-leverandører å velge mellom.
- Dere kan velge bort TV-pakker og spare penger.
- En stor andel beboere som kun ønsker nett eller strømming slipper å subsidiere naboens TV-pakke.
- Fleksibilitet i avtaleperioden – kan velge TV inn/ut i borettslagets avtaleperiode.
- Mulighet for lavere felleskostnader.



OBOS Nett

TV-abonnement

Hver enkelt husstand velger selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste, eller ikke.
I OBOS Nett kan TV-tjeneste velges individuelt fra Allente, RiksTV, og Strim.
les mer på de forskjellige leverandørenes sider via www.obos.no/tv/

RiksTV

Kanalpakker fra:

Kr. 379,-/mnd

Inkludert strømmetjenester fra:

2 Play

allente

Tidligere Viasat og Canal Digital

Kanalpakker inkludert TV-boks fra:

Kr. 269,-/mnd

Inkludert strømmetjenester fra:

2 Play

strim

Kanalpakker og strømmetjenester i app fra:

Kr. 369,-/mnd

Prøv Strim gratis i 2 måneder
10 % rabatt for OBOS-medlemmer

Priser og innhold fra de forskjellige leverandørene kan bli gjenstand for endring, og er utenfor OBOS Netts kontroll.

OBOS Nett

allente

Allente Basic

Allentes mest valgte pakke!

Her får du det du trenger av nyheter, faktaserier og underholdning fra kjente norske TV-kanaler som TV 2, NRK og TV Norge.

For kunder tilkoblet OBOS Nett er TV 2 Play Basis og Viaplay også inkludert.

- 22 kanaler
- Allente 1-dekoder inkludert
- Viaplay og TV 2 Play Basis



allente

Allente Standard

Kampanje: Standard til 269,- i 12 mnd.

Her får du et stort utvalg av kanaler kombinert med streamingen du trenger. Viaplay, TV 2 Basis og SkyShowtime er inkludert.

I tillegg har vi også samlet det beste av filmer, dokumentarer, serier, natur, fakta, sport og noe for barna.

- 45 kanaler
- Allente 1-dekoder inkludert
- Viaplay, TV 2 Play Basis og SkyShowtime er inkludert



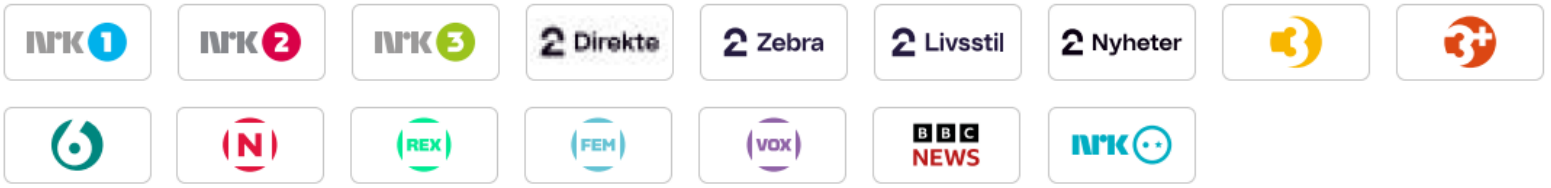
FleksiPakken

For deg som verdsetter valgfrihet til en lav pris.

Med FleksiPakken får du også tilgang til strømmetjenesten TV2 Play Basis.

2 Play

16 faste TV-kanaler



6 valgfrie TV-kanaler



FleksiPakken gir deg de 16 mest populære norske TV-kanalene. I tillegg kan du når som helst velge 6 tilleggskanaler fra RiksTVs utvalg av internasjonale kanaler. Dette gir deg friheten til å supplere med det du ønsker å se mer av.

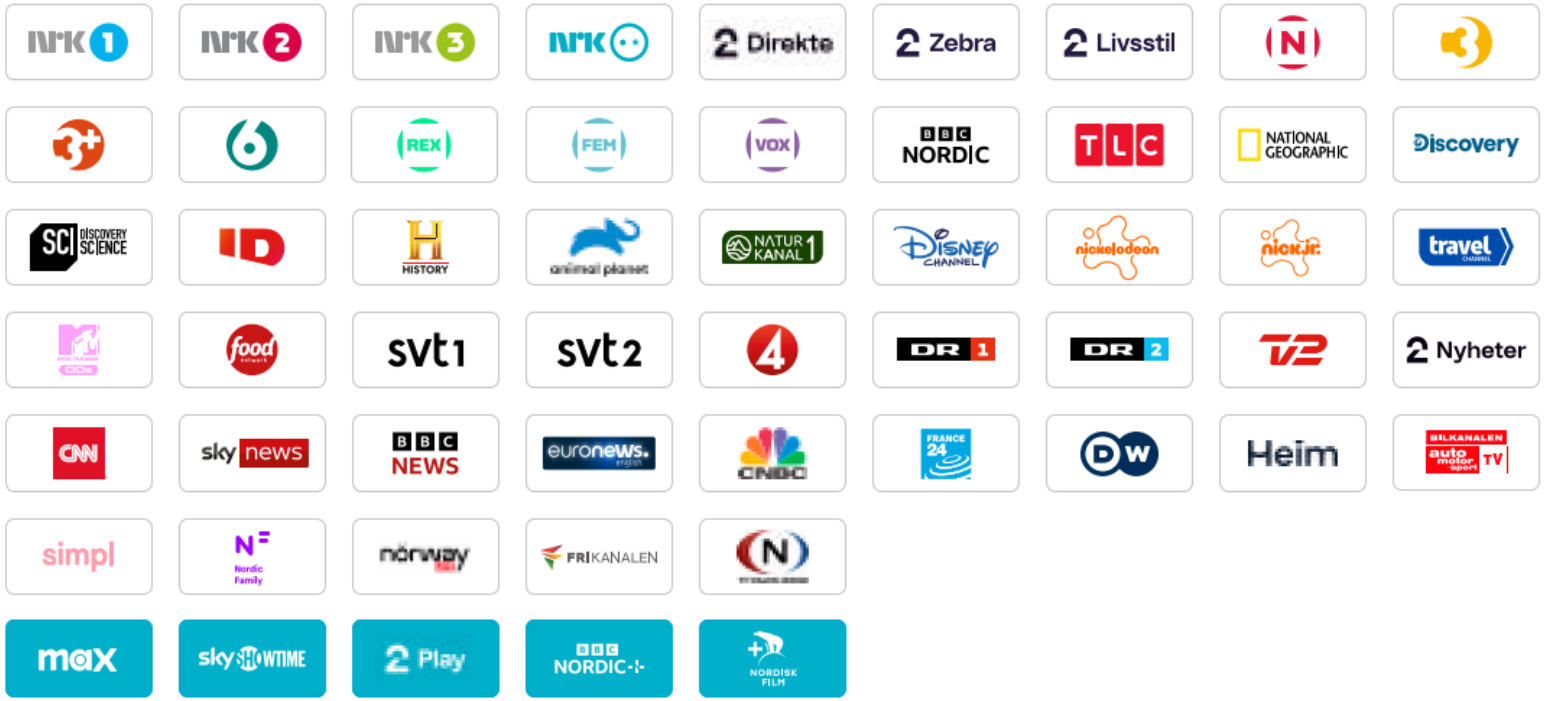
VELG MER AV DET DU LIKER

- Du kan når som helst endre de 6 valgfrie TV-kanalene på **Min side**.
- Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker litt mer film, serier eller sport?
- Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

RiksTV

StrømmePakken

For deg som elsker film og serier.



STRØMMETJENESTER

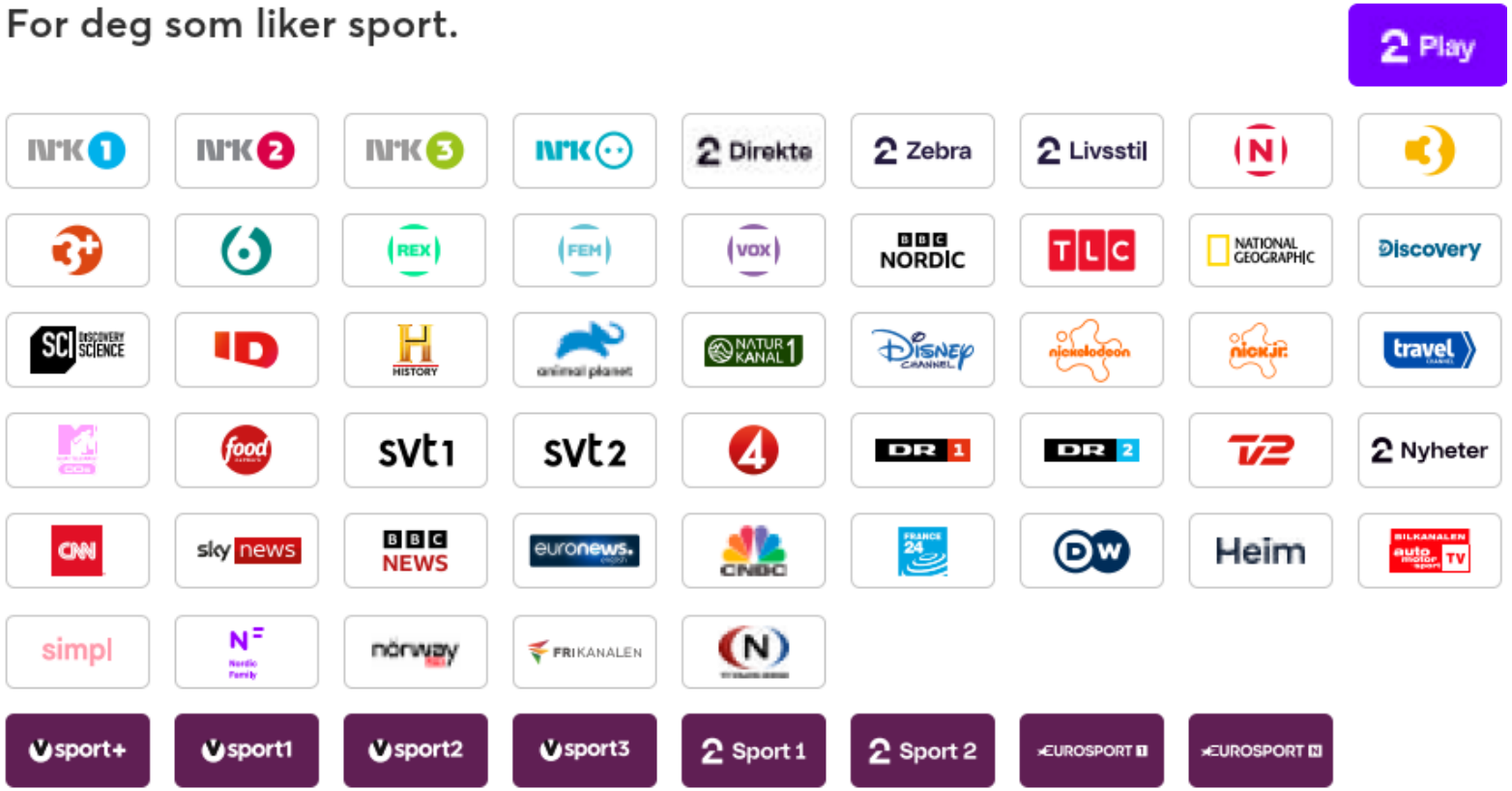
- Max
- SkyShowtime
- TV 2 Play Basis
- BBC Nordic+
- Nordisk Film+

RiksTV

SportsPakken

For deg som liker sport.

Med SportsPakken får du også tilgang til strømmetjenesten TV2 Play Basis.



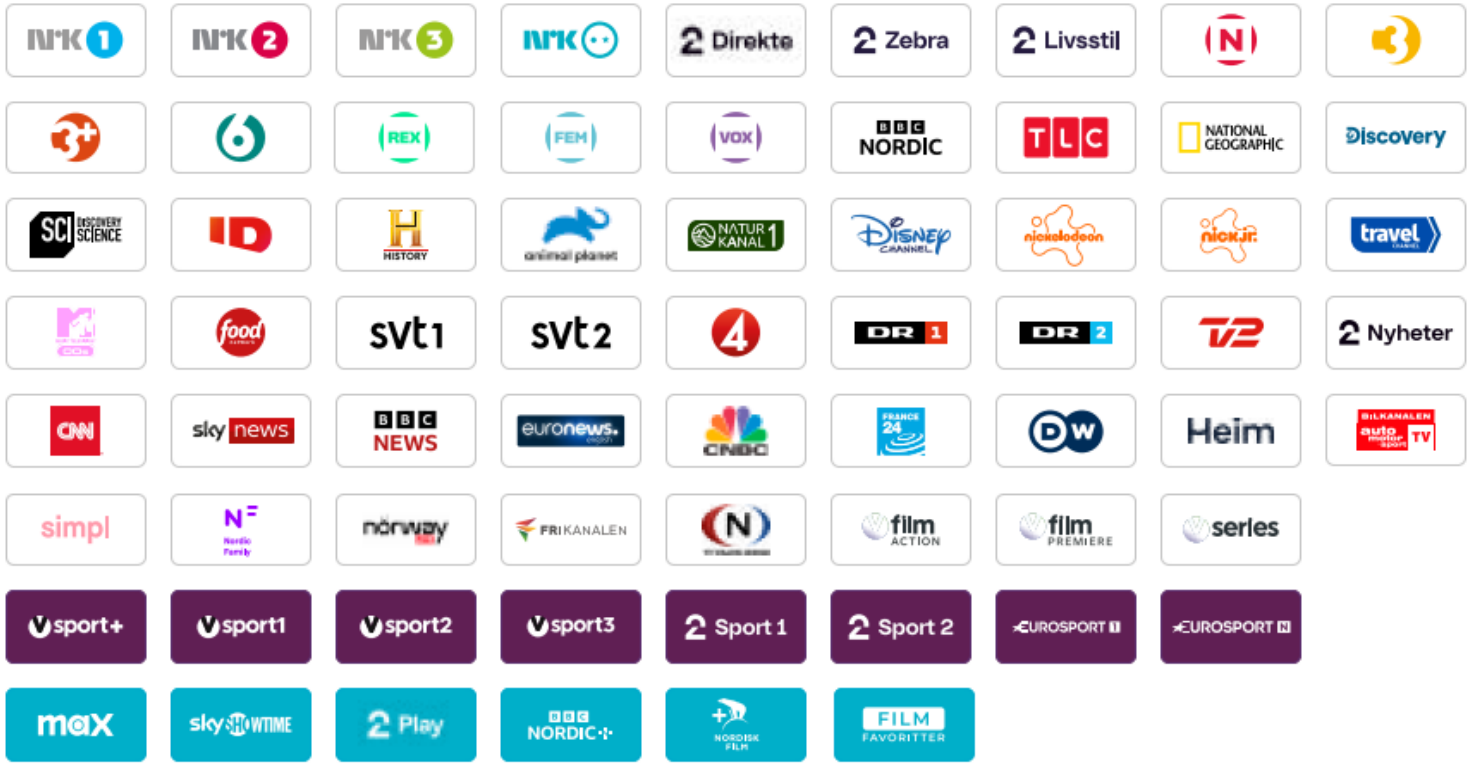
8 SPORTSKANALER FRA:

- V Sport
- Eurosport
- TV 2 Sport

RiksTV

RiksPakken

For deg som ønsker et stort utvalg av film, serier og sport.



STRØMMETJENESTER

- Max
- SkyShowtime
- TV 2 Play Basis
- BBC Nordic+
- Nordisk Film+
- FilmFavoritter

8 SPORTSKANALER FRA:

- V Sport
- Eurosport
- TV 2 Sport

Strim Litt

9 TV-KANALER

Perfekt for deg som bare vil ha vanlig TV til en rimelig pris

Strim Mye

5 STRØMMETJENESTER OG 13 TV-KANALER

Ypperlig for deg som er glad i film og serier, og ser på TV nå og da.

*TV 2 Play Basis (med reklame) Et utvalg av filmer og serier

Strim Mest

8 STRØMMETJENESTER OG 32 TV-KANALER

For deg som er glad i film og serier, og som setter pris på en god variasjon av TV-kanaler

*TV 2 Play Film & Serier (reklamefri)
Alt av film og serier, BritBox og mulighet til å laste ned innhold fra TV 2 Play

Max Sport

- ✓ 2 sportskanaler
- ✓ Se all sport fra Discovery+ som Grand Slam, Grand Tour, PGA Tour og de Olympiske leker

ROLAND GARROS

2 SPORTSKANALER

Sportskanaler

- ✓ 8 sportskanaler

8 SPORTSKANALER

TV 2 Play Sport

- ✓ 8 sportskanaler
- ✓ Se alt fra Eliteserien, UEFA Champions League og LaLiga

8 SPORTSKANALER

1 STRØMMETJENESTE

TV2 Play Premium

Viaplay Total

- ✓ 8 Sportskanaler
- ✓ Se alt fra Premier League og Formel 1

8 SPORTSKANALER

1 STRØMMETJENESTE

Viaplay Total

strim

Oppsummert

- **Helt nytt punkt-til-punkt fibernett i boligselskapet.**
- Nytt sentralt aktivt utstyr i boligselskapet
- **Ingen etableringskostnad for boligselskapet**
- Nytt modem og trådløs Gbit/s ruter (Wifi6/AX) til alle husstander
- Høyhastighets bredbåndstjeneste med internett til alle i fellesavtale
- TV-tjeneste er valgfritt for husstandene
- 60 måneders avtaletid
- Ett kontaktpunkt for alle kundeservicehenvendelser

Priser og innhold fra de forskjellige TV-leverandørene kan bli gjenstand for endring, og er utenfor OBOS Netts kontroll.
Tilbudet på kollektiv avtale er gyldig i 3 måneder. Det tas forbehold om at tilbudsprisen kan bli justert dersom våre innkjøpskostnader overstiger forventet nivå

OBOS Nett



Flex Basis

Husstandene velger selv alternativer i fellesavtalen

Uten ekstra kostnad!

Eksempel på hvilke behov hastighetene dekker:

750-1000 Mbit/s

Passer for storfamilier på over 5 personer, med mange enheter koblet til nettet samtidig. Ekstra behov for høy hastighet til strømming i 4K, og gaming.

250-500 Mbit/s

Passer for 3-4 personer i samme husstand med flere enheter hver. Litt over normal bruk, vil kunne strømme i god kvalitet.

50-100 Mbit/s

Passer for 1-2 personer i samme husstand med et par enheter hver. Normal bruk.



Flex Basis

Bredbånd	Telia Play
100 Mbit/s	50 poeng

Hver husstand kan velge andre alternativ uten ekstra kostnad:

750 Mbit/s	uten TV
500 Mbit/s	5 poeng
250 Mbit/s	30 poeng
100 Mbit/s	**50 poeng**
50 Mbit/s	70 poeng

Eksempel på hvordan du kan bruke poengene i Telia Play:

prime	sky SHOWTIME	viaplay	NETFLIX	max
20 poeng	30 poeng	30 poeng	50 poeng	30 poeng
EUROSPORT 1 EUROSPORT 2	TLC	svt2	sport	VG TV	CNN
10 poeng	1 poeng	2 poeng	20 poeng	1 poeng	1 poeng

2 Livsstil	2 Direkte	nrk 4	nrk 3	nrk 2	nrk 1
2 Zebra	Nordisk Film	3+	MRX	FEM	N

Èn fellesavtale passer ikke nødvendigvis for alle. Derfor kan hver husstand kan selv endre sin sammensetning av bredbåndshastighet og TV-poeng i sin pakke. I fellesavtalen har man flere ulike alternativer å velge mellom – uten ekstra kostnad.
Dette gjør du enkelt ved å logge inn på **telia.no/minside.** Husstanden kan endre sin pakke når som helst, så mange ganger man vil.

Flex Basis med 50 Mbit/s og 70 TV-poeng



Inger

Bruker internett kun til å surfe litt på sosiale medier og ser mye på TV.

Flex Basis med 750 Mbit/s og uten TV



Thomas

Elsker å game, og trenger høy nok hastighet på hjemmekontoret

GlobalConnect

Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles.

Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

Utstedt dato: 14.04.2025

Antall boenheter: 188

Foreslått oppstart: Etter avtale

I avtaleperioden har GlobalConnect enerett på levering av internett

Tilbudsfrist: 30.04.2025



GlobalConnect

Kollektiv pris

1kr

per boenhet / md.

Tilbud 1:

Full Frihet Fibernett

Beboere inngår egne avtaler etter eget behov

- **Lave felleskostnader** - Beboerne velger og betaler for hastighet etter eget behov
- **Full valgfrihet** - I tillegg til å velge hastighet, kan beboerne velge TV dersom de ønsker det
- **Wi-Fi 6 og egen fiber inkludert** til alle boenheter
- **24 md. bindingstid, 60 md. infra-avtale (mer info lengre ned)**

Beboere velger blant disse hastighetene på internett:

100/100	500/500	1000/1000
299 kr	**399 kr**	**499 kr**
Per måned i 12 md., deretter 349 kr	Per måned i 12 md., deretter 449 kr	Per måned i 12 md., deretter 549 kr

Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles.

GlobalConnect

Anbefalt

Kollektiv pris

289kr

per boenhet / md.

Tilbud 2:

Full Fart Fibernett

Fellesavtale 1000/1000 Mbps til alle beboere

- **Kollektivt internett:** Fellesavtalen sikrer alle beboere sine behov ved å inkludere 1000/1000 mbits til alle.
- **Valgfri TV:** Beboere velger selv egne tilvalg og TV, som dem mottar egen faktura på.
- **Wi-Fi 6 og egen fiber inkludert** til alle boenheter
- **Kvartalsvis fakturering er alltid kostnadsfritt hos oss.**
- **24 md. bindingstid, 60 md. infra-avtale (mer info lengre ned)**

Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles.

Beboernes individuelle tilvalg

Med utgangspunkt i den kollektive pakken, kan beboerne velge tilleggstjenester fra listen nedenfor:

Produkt	Kampanje	Pris
Wifi 6 Basic		Inkludert
Wifi 6 Premium	(19,-/ 12mnd)	Kr.49,-
RiksTV FleksiPakken	(349,-/ 12mnd)	Kr. 499,-
RiksTV SportsPakken	(399,-/ 12mnd)	Kr. 599,-
RiksTV StrømmePakken	(399,-/ 12mnd)	Kr. 599,-
RiksTV RiksPakken	(459,-/ 12mnd)	Kr. 869,-
Allente Stream Basic		Kr. 269,-
Allente Stream Flex 2		Kr. 369,-
Allente Stream Flex 4		Kr. 469,
Strim Litt	14 dager gratis	Kr. 312,55,-
Strim Mye	14 dager gratis	Kr. 493,-
Strim Mest	14 dager gratis	Kr. 541,-

**Alle priser er oppgitt per måned og er ink. MVA*

Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles.

Allente

Våre streamingpakker

Stream Basic

Streamingtjenester inkludert

2 Play, viaplay Film & Serier

12 TV-kanaler

2 Direkte, N, 3, REX, 3+, 2 Zebra, 2 Livsstil, FEM, 6, Heim, Natur Kanal 1, 2 Nyheter

Stream Flex 2

← Inkluderer alt fra Basic

+ Velg 2 tilleggspakker:

prime, max, sky sport

Ekstra TV-kanaler, Ekstra streaming, +2

Stream Flex 4

← Inkluderer alt fra Basic

+ Velg 4 tilleggspakker:

prime, max, sky sport

Ekstra TV-kanaler, Ekstra streaming, +2

RiksPakken

For deg som ønsker et stort utvalg av film, serier og sport.



STRØMMETJENESTER

- HBO Max
- SkyShowtime
- TV 2 Play Basis
- BBC Nordic+
- Nordisk Film+
- FilmFavoritter

8 SPORTSKANALER FRA:

- V Sport
- Eurosport
- TV 2 Sport

Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker mer film, serier eller sport. Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

For deg som ønsker et stort utvalg av film, serier og sport.

RiksPakken er vår komplette TV-pakke med over 60 kanaler og tilgang til strømmetjenestene HBO Max, SkyShowtime, TV 2 Play Basis, BBC Nordic+, Nordisk Film+, og Viaplay FilmFavoritter.

I tillegg er de 8 mest sette sportskanalene i Norge inkludert.

Inkludert:

- Mer enn 60 kanaler
- TV 2 Play Basis, HBO Max og SkyShowtime
- BBC Nordic+ og Nordisk Film+
- TV 2 Sport, Eurosport og Viasport
- Barneinnhold
- TV-arkiv og start programmer forfra
- TV fire steder

StrømmePakken

For deg som elsker film og serier.

STRØMMETJENESTER

- HBO Max
- SkyShowtime
- TV 2 Play Basis
- BBC Nordic+
- Nordisk Film+

Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker mer film, serier eller sport. Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

For deg som elsker film og serier

Med StrømmePakken får du populære strømmetjenester som TV 2 Play, HBO Max og SkyShowtime samlet i én TV-pakke. I tillegg får du over 50 av de mest populære TV-kanalene med nyheter, barneinnhold og underholdning.

Inkludert:

- Mer enn 50 kanaler
- TV 2 Play Basis, HBO Max og SkyShowtime
- Nordisk Film+ og BBC Nordic
- Barneinnhold
- TV-arkiv og start forfra
- TV fire steder





SportsPakken

For deg som liker sport.

RiksTV

Inkludert:

- ✓ Mer enn 50 kanaler
- ✓ TV 2 Play Basis
- ✓ TV 2 Sport, Eurosport og Viasport
- ✓ 8 sportskanaler
- ✓ Barneinnhold
- ✓ TV-arkiv og start forfra
- ✓ TV fire steder

8 SPORTSKANALER FRA:

- V Sport
- Eurosport
- TV 2 Sport

Strømmetjeneste

2 Play

Med SportsPakken får du også tilgang til strømmetjenesten TV2 Play Basis.

Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker mer film, serier eller sport. Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

For deg som liker sport

Med SportsPakken får du de 8 mest sette sportskanalene i Norge, i tillegg til over 50 av de mest populære TV-kanalene med nyheter, barneinnhold og underholdning. Du får også TV 2 Play Basis inkludert.



FleksiPakken

For deg som verdsetter valgfrihet til en lav pris.

16 faste TV-kanaler

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Livsstil · 2 Nyheter · TV 2 Sport · TV 2 Filmkanalen · TV 6 · TV Norge · FEM · VOX · BBC NEWS · NRK Super

6 valgfrie TV-kanaler

2 Sport 2 · CNBC · CNN · France 24 · DW · sky news · euronews · Disney Channel · Disney Junior · nickelodeon · nick jr. · svt1 · svt2 · TV 4 · DR 1 · DR 2 · TV2 · BBC NORDIC · food · TLC · animal planet · National Geographic · History · Discovery · Science · ID · Nat Geo Wild · N · travel · simpl · Heim · MTV · norway · Nature Planet · Fri Kanalen · N

VELG MER AV DET DU LIKER

- Du kan når som helst endre de 6 valgfrie TV-kanalene på **Min side**.
- Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker litt mer film, serier eller sport?
- Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

Strømmetjeneste

2 Play — Med FleksiPakken får du også tilgang til strømmetjenesten TV2 Play Basis.

FleksiPakken gir deg de 16 mest populære norske TV-kanalene. I tillegg kan du når som helst velge 6 tilleggskanaler fra RiksTVs utvalg av internasjonale kanaler. Dette gir deg friheten til å supplere med det du ønsker å se mer av.

RiksTV

For deg som verdsetter valgfrihet til en lav pris

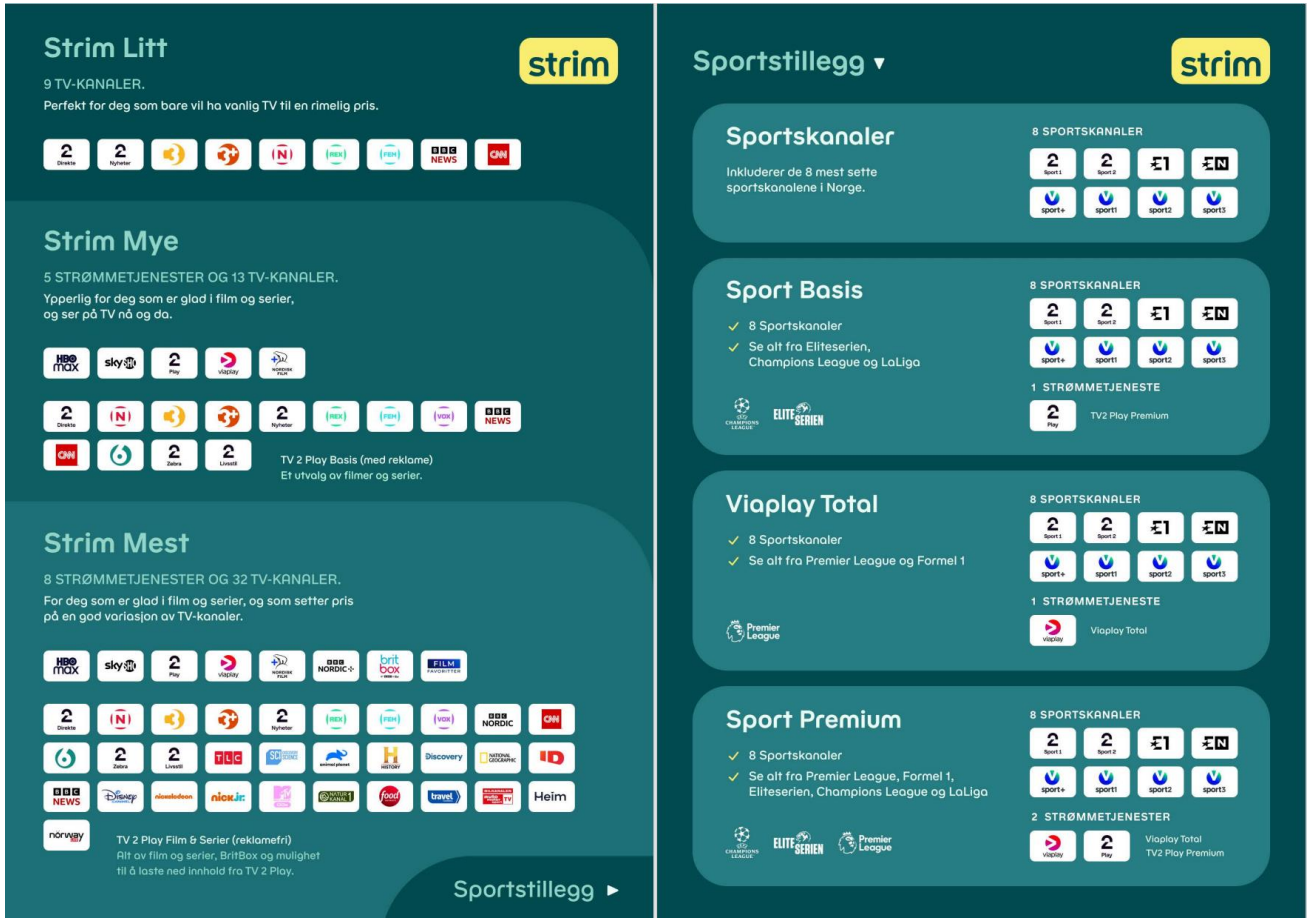
Med FleksiPakken får du 16 av de mest populære TV-kanalene, i tillegg til TV 2 Play Basis. Du kan også velge 6 kanaler helt valgfritt fra RiksTVs store utvalg. Dette gir deg friheten til å se mer av det du ønsker.

Inkludert:

- ✓ 16 faste TV-kanaler
- ✓ 6 valgfrie kanaler (bytt så ofte du vil)
- ✓ TV 2 Play Basis
- ✓ Barneinnhold
- ✓ TV-arkiv og start forfra



Strim


Strim Litt
strim
9 TV-KANALER.
Perfekt for deg som bare vil ha vanlig TV til en rimelig pris.
Strim Mye
5 STRØMMETJENESTER OG 13 TV-KANALER.
Ypperlig for deg som er glad i film og serier,
og ser på TV nå og da.
TV 2 Play Basis (med reklame)
Et utvalg av filmer og serier.
Strim Mest
8 STRØMMETJENESTER OG 32 TV-KANALER.
For deg som er glad i film og serier, og som setter pris
på en god variasjon av TV-kanaler.
TV 2 Play Film & Serier (reklamefri)
Alt av film og serier, BritBox og mulighet
til å laste ned innhold fra TV 2 Play.
Sportstillegg ▸
Sportstillegg ▾
strim
Sportskanaler
Inkluderer de 8 mest sette
sportskanalene i Norge.
8 SPORTSKANALER
Sport Basis
8 Sportskanaler
Se alt fra Eliteserien,
Champions League og LaLiga
8 SPORTSKANALER
1 STRØMMETJENESTE
TV2 Play Premium
Viaplay Total
8 Sportskanaler
Se alt fra Premier League og Formel 1
8 SPORTSKANALER
1 STRØMMETJENESTE
Viaplay Total
Sport Premium
8 Sportskanaler
Se alt fra Premier League, Formel 1,
Eliteserien, Champions League og LaLiga
8 SPORTSKANALER
2 STRØMMETJENESTER
Viaplay Total
TV2 Play Premium

Informasjon om kontraktenes utforming

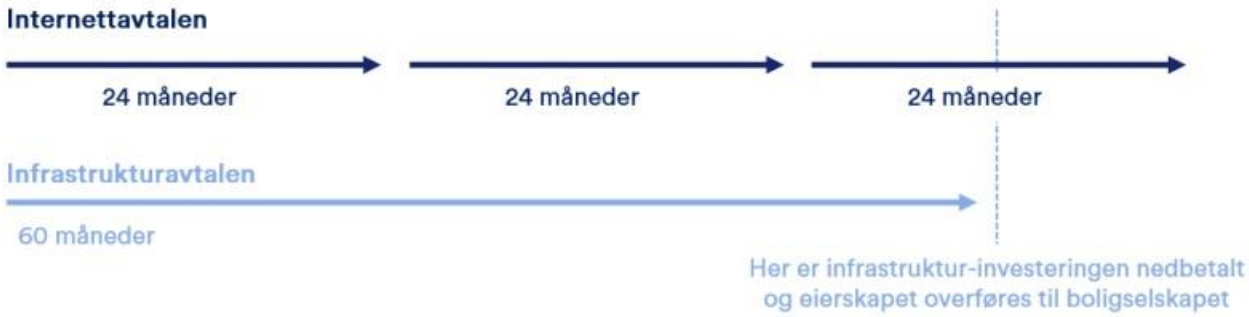
Om kontraktenes utforming

I november 2024 vedtok Stortinget en ny Ekomlov (Lov om elektronisk kommunikasjon) som regulerer avtaleverket mellom ekomtilbydere og boligselskaper. Denne loven pålegger oss ekomtilbydere å inngå to separate avtaler med boligselskaper - en internettavtale og en infrastrukturavtale. Dersom du har tegnet avtale om leveranse av internett og TV for boligselskap tidligere, er dette nytt og endringen kan være greit å vite om. Fra januar 2025 vil boligselskaper signere to avtaler:

Internettavtale	Månedlig betaling av internettjeneste. Denne avtalen kan maksimalt være 24 måneder lang.
Infrastrukturavtale	Nedbetalingsplan for etablering av infrastruktur. Varigheten på denne avtalen er avhengig av investeringsbeløpet.

Hva har dette å si for deg som kunde?

Vi i GlobalConnect ønsker selvsagt å tilby våre kunder de beste forutsetninger. Derfor dekker vi de månedlige nedbetalingene av infrastrukturavtalen så lenge dere har en internettavtale med oss**. I praksis betyr dette at dere ikke trenger å forholde dere til Infrastrukturavtalen så lenge dere har en internettavtale med oss.** Se illustrativt eksempel under:



Dersom du har spørsmål, ikke nøl med å ta kontakt med din kontaktperson!

Vennlig hilsen,
GlobalConnect

Allente

Våre streamingpakker

Stream Basic

Streamingtjenester inkludert

2 Play, viaplay Film & Serier

12 TV-kanaler

2 Direkte, N, 3, REX, 3+, 2 Zebra, 2 Livsstil, FEM, 6, Heim, Natur Kanal 1, 2 Nyheter

Stream Flex 2

← Inkluderer alt fra Basic

+ Velg 2 tilleggspakker:

prime, max, sky sport

Ekstra TV-kanaler, Ekstra streaming, +2

Stream Flex 4

← Inkluderer alt fra Basic

+ Velg 4 tilleggspakker:

prime, max, sky sport

Ekstra TV-kanaler, Ekstra streaming, +2

RiksPakken

For deg som ønsker et stort utvalg av film, serier og sport.



STRØMMETJENESTER

- HBO Max
- SkyShowtime
- TV 2 Play Basis
- BBC Nordic+
- Nordisk Film+
- FilmFavoritter

8 SPORTSKANALER FRA:

- V Sport
- Eurosport
- TV 2 Sport

Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker mer film, serier eller sport. Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

For deg som ønsker et stort utvalg av film, serier og sport.

RiksPakken er vår komplette TV-pakke med over 60 kanaler og tilgang til strømmetjenestene HBO Max, SkyShowtime, TV 2 Play Basis, BBC Nordic+, Nordisk Film+, og Viaplay FilmFavoritter.

I tillegg er de 8 mest sette sportskanalene i Norge inkludert.

Inkludert:

- Mer enn 60 kanaler
- TV 2 Play Basis, HBO Max og SkyShowtime
- BBC Nordic+ og Nordisk Film+
- TV 2 Sport, Eurosport og Viasport
- Barneinnhold
- TV-arkiv og start programmer forfra
- TV fire steder

StrømmePakken

For deg som elsker film og serier.

STRØMMETJENESTER

- HBO Max
- SkyShowtime
- TV 2 Play Basis
- BBC Nordic+
- Nordisk Film+

Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker mer film, serier eller sport. Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

For deg som elsker film og serier

Med StrømmePakken får du populære strømmetjenester som TV 2 Play, HBO Max og SkyShowtime samlet i én TV-pakke. I tillegg får du over 50 av de mest populære TV-kanalene med nyheter, barneinnhold og underholdning.

Inkludert:

- Mer enn 50 kanaler
- TV 2 Play Basis, HBO Max og SkyShowtime
- Nordisk Film+ og BBC Nordic
- Barneinnhold
- TV-arkiv og start forfra
- TV fire steder





SportsPakken

For deg som liker sport.

RiksTV

Inkludert:

- ✓ Mer enn 50 kanaler
- ✓ TV 2 Play Basis
- ✓ TV 2 Sport, Eurosport og Viasport
- ✓ 8 sportskanaler
- ✓ Barneinnhold
- ✓ TV-arkiv og start forfra
- ✓ TV fire steder

8 SPORTSKANALER FRA:

- V Sport
- Eurosport
- TV 2 Sport

Strømmetjeneste

2 Play

Med SportsPakken får du også tilgang til strømmetjenesten TV2 Play Basis.

Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker mer film, serier eller sport. Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

For deg som liker sport

Med SportsPakken får du de 8 mest sette sportskanalene i Norge, i tillegg til over 50 av de mest populære TV-kanalene med nyheter, barneinnhold og underholdning. Du får også TV 2 Play Basis inkludert.



FleksiPakken

For deg som verdsetter valgfrihet til en lav pris.

16 faste TV-kanaler

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Livsstil · 2 Nyheter · TV 2 Sport · TV 2 Filmkanalen · TV 6 · TV Norge · FEM · VOX · BBC NEWS · NRK Super

6 valgfrie TV-kanaler

2 Sport 2 · CNBC · CNN · France 24 · DW · sky news · euronews · Disney Channel · Disney Junior · nickelodeon · nick jr. · svt1 · svt2 · TV 4 · DR 1 · DR 2 · TV2 · BBC NORDIC · food · TLC · animal planet · National Geographic · History · Discovery · Science · ID · Nat Geo Wild · N · travel · simpl · Heim · MTV · norway · Nature Planet · Fri Kanalen · N

VELG MER AV DET DU LIKER

- Du kan når som helst endre de 6 valgfrie TV-kanalene på **Min side**.
- Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker litt mer film, serier eller sport?
- Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

Strømmetjeneste

2 Play — Med FleksiPakken får du også tilgang til strømmetjenesten TV2 Play Basis.

FleksiPakken gir deg de 16 mest populære norske TV-kanalene. I tillegg kan du når som helst velge 6 tilleggskanaler fra RiksTVs utvalg av internasjonale kanaler. Dette gir deg friheten til å supplere med det du ønsker å se mer av.

RiksTV

For deg som verdsetter valgfrihet til en lav pris

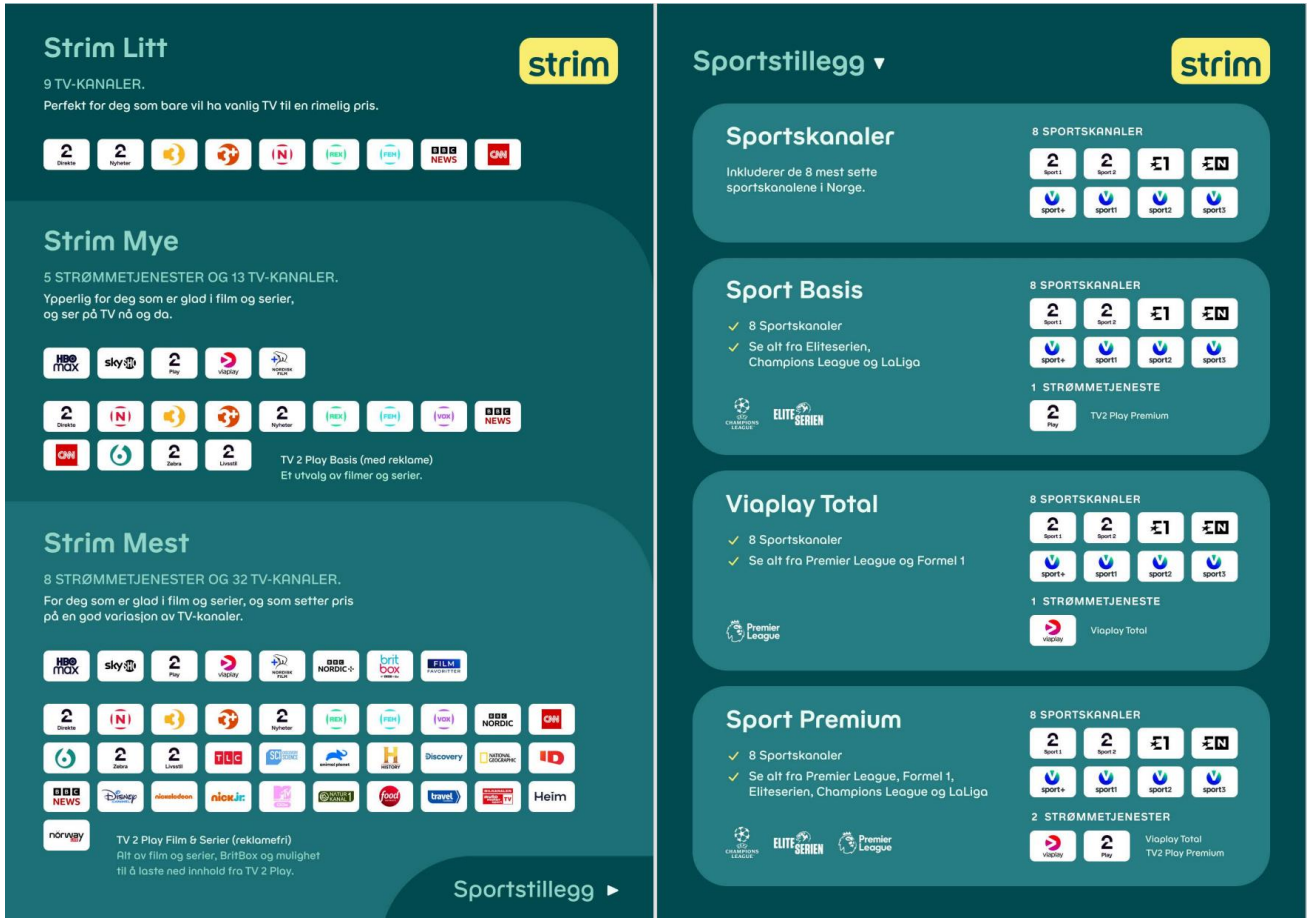
Med FleksiPakken får du 16 av de mest populære TV-kanalene, i tillegg til TV 2 Play Basis. Du kan også velge 6 kanaler helt valgfritt fra RiksTVs store utvalg. Dette gir deg friheten til å se mer av det du ønsker.

Inkludert:

- ✓ 16 faste TV-kanaler
- ✓ 6 valgfrie kanaler (bytt så ofte du vil)
- ✓ TV 2 Play Basis
- ✓ Barneinnhold
- ✓ TV-arkiv og start forfra



Strim


Strim Litt
strim
9 TV-KANALER.
Perfekt for deg som bare vil ha vanlig TV til en rimelig pris.
Strim Mye
5 STRØMMETJENESTER OG 13 TV-KANALER.
Ypperlig for deg som er glad i film og serier,
og ser på TV nå og da.
TV 2 Play Basis (med reklame)
Et utvalg av filmer og serier.
Strim Mest
8 STRØMMETJENESTER OG 32 TV-KANALER.
For deg som er glad i film og serier, og som setter pris
på en god variasjon av TV-kanaler.
TV 2 Play Film & Serier (reklamefri)
Alt av film og serier, BritBox og mulighet
til å laste ned innhold fra TV 2 Play.
Sportstillegg ▸
Sportstillegg ▾
strim
Sportskanaler
Inkluderer de 8 mest sette
sportskanalene i Norge.
8 SPORTSKANALER
Sport Basis
8 Sportskanaler
Se alt fra Eliteserien,
Champions League og LaLiga
8 SPORTSKANALER
1 STRØMMETJENESTE
TV2 Play Premium
Viaplay Total
8 Sportskanaler
Se alt fra Premier League og Formel 1
8 SPORTSKANALER
1 STRØMMETJENESTE
Viaplay Total
Sport Premium
8 Sportskanaler
Se alt fra Premier League, Formel 1,
Eliteserien, Champions League og LaLiga
8 SPORTSKANALER
2 STRØMMETJENESTER
Viaplay Total
TV2 Play Premium

BergenFiber | VI LEVERER altibox

Tilbud kollektiv avtale

til Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

Apr 2, 2025, 2:09 PM

Full valgfrihet for styret og beboer. Beboere i boligselskap har mye til felles, men de ønsker også å ha mulighet til å bestemme hvor raskt internett og hvilke underholdningstjenester de skal ha.

Våre fellesavtaler gir lave felleskostnader og stor valgfrihet for beboerne. Alle får samme avtale som inneholder flere ulike pakker. Hver beboer velger så den pakken som passer best til sitt behov.
Under følger forslag på fellesavtale(r) tilpasset deres boligselskap.

Tilbudet gjelder for **188** boenheter. Tjenesten har en bindingstid på **24** måneder.

Forslag til produktpakke

Produkt	Antall	Pris pr måned
Altibox Flex M per md/boenhet inkludert Wi-Fi og en stk dekoder	188	NOK 449.00

Tilknytning og etablering til høyhastighets infrastruktur kommer i tillegg til prisen for tjenestene. Norsk lov krever at dette tilbys gjennom en separat avdragsavtale. Vi har kalkulert at kostnad for tilknytning/etablering av høyhastighets infrastruktur for Altibox-tjenester utgjør totalt kr 546516,-

Total etableringspris faktureres med månedlige avdrag fordelt på avdragsavtalens totale varighet på 60 måneder.

Månedlige avdrag utgjør kr 48,-

Totalpris (Tjeneste og Tilknytning) utgjør kr. 497,- månedlig pr. enhet.

Prisen faktureres samlet til boligselskapets forretningsfører. Drift og service er inkludert i prisen. Kun fakturagebyr kommer utenom dersom ikke efaktura velges. Nøyaktig dato for oppstart avtales ved inngåelse av avtale. Vi tar forbehold for at prisen for tilknytning/etablering kan endres dersom vi avdekker uforutsette kostnader. Tilbudet er gyldig i 60 dager og gjelder for samtlige boenheter i boligselskapet.

Vi er den lokale leverandøren av fiber i Bergen.

- Vi har de mest fornøyde kundene, år etter år (EPSI: best i test 13 av 14 målinger og Norsk Kundebarometer har vi vunnet de siste 6 årene)
- Kundeservice hele døgnet, året rundt
- Dere vil få en egen dedikert kontaktperson hos Bergen Fiber
- Produkt og pakker kan endres underveis i avtalen
- Vi tilbyr gratis TV-skole til deres beboere om ønskelig, mer info om TV-skolen; https://www.bt.no/brandstudio/feature/v/bergen-fiber/tv-skole/
- Alle vil få nytt utstyr, både router/hjemmesentral (WIFI 6) og underholdningsboks (TV dekoder) inkludert i prisen

Kontakt ledd mellom styre og Bergen Fiber

Vi ønsker at beboerne tar kontakt med vår kundeservice i stedet for styret i borettslaget, derfor har vi valgt at vår kundeservice skal være åpen hele døgnet, alle dager. Vi skal være tilgjengelig når det passer kunden og ikke omvendt.

I 2023 hadde vår kundeservice en gjennomsnittlig svartid på 91 sekunder og andel besvarte innen 60 sekunder var på 73 %. Legger ved dokumentasjon fra vår systemleverandør, Netnordic.

I tillegg vil styret få en egen dedikert kontaktperson hos Bergen Fiber. Vi er den lokale leverandøren, og da skal det også være lett å komme i kontakt med oss!

Underholdningsboks/TV-dekoder: Model A:

- Underholdningsboksen/TV-dekoder er en liten, rask og fin boks, med følgende mål 130 x 130 x 24 mm
- Android-plattform som gir deg flere brukermuligheter (Chromecast og man kan laste ned ulike apper fra Google Play-butikken)
- God bildekvalitet, 4K.
- Mulighet å koble til trådløst
- Flyttbar og kan brukes både hjemme, på hytta og ev. på ferie (kan brukes i hele EU, så lenge man har Internett)
- Start forfra, opptak, pause, velg ditt innhold
- Opptak lagres i skyen og kan lastes ned på f.eks. telefonen eller nettbrettet og se det i offline-modus på reise (Altibox-app)

Ring meg gjerne om det skulle være spørsmål.

Hvis dere har fått tilbud om flere pakker, er det viktig at det informeres om hvilken pakke som er ønskelig ved bekreftelse av tilbudet.

Vennlig hilsen

Sigurd Ramberg

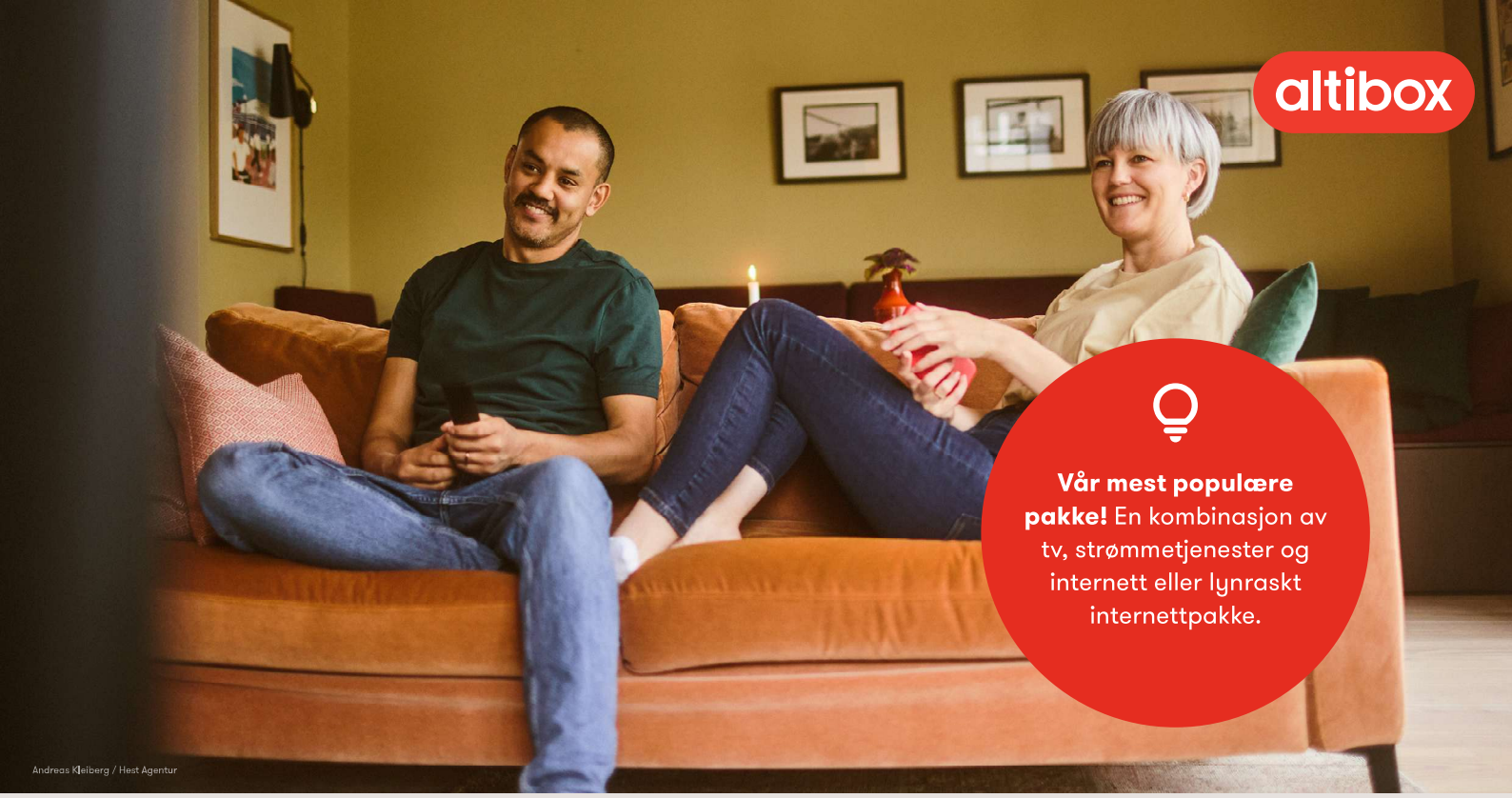
Key Account Manager

Bergen Fiber

Mobil: +4795800314

Epost: sigurd.ramberg@bergenfiber.no





Fellesavtale Flex M

Borettslaget/sameiet velger en felles pakke med produkter til en fast månedspris for alle boenheter. Hver boenhet velger selv hvilket av produktene som passer dem best, og kan bytte produkt når og så ofte som helst.

Alternativ	Internett - hastighet (Mbps)	Poeng	Utvalg av faste kanaler	Timer opptak	Start forfra	Egen e-post	Programarkiv
1	250/250	25	✓	50	✓	✓	✓
2	100/100	100	✓	500	✓	✓	✓
3	1000/1000	0	✗	✗	✗	✓	✗

Ønsker du å oppgradere til en større pakke?

Beboerne velger selv om de ønsker å oppgradere abonnementet sitt til en ekstra kostnad. Tilleggskostnaden er avhengig av hvor stor pakke som er valgt av borettslaget/sameiet. Oppgraderingen har ingen bindingstid.

Alternativ	Internett - hastighet (Mbps)	Poeng	Timer opptak	Pris ekstra per md.
L	500/500	75	500	**199,-**
XL	1000/1000	150	1000	**399,-**

Det er også mulig å oppgradere med disse

Alternativ	Pris ekstra per md.
10 poeng	**25,-**
25 poeng	**59,-**
50 poeng	**99,-**
75 poeng	**139,-**
100 poeng	**179,-**
150 poeng	**269,-**
200 poeng	**349,-**



Hvorfor velge Altibox?

1. Suverene produkter, levert lokalt

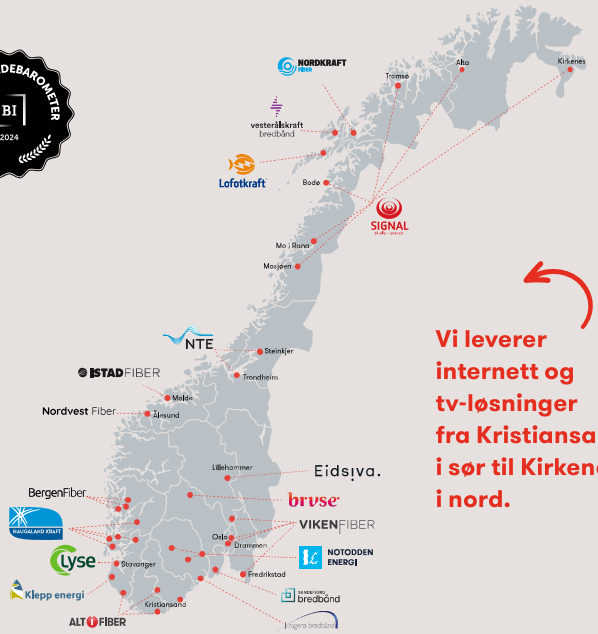
Våre partnere er til stede lokalt og er tilgjengelig for kundene.

2. Hver beboer velger selv

Fleksible avtaler, slik at hver beboer enkelt kan velge tv-innhold og internetthastighet selv.

3. Best i test

Altibox har hatt Norges mest fornøyde kunder i mer enn 10 år. Hvor feil kan de ta?



Vi leverer internett og tv-løsninger fra Kristiansand i sør til Kirkenes i nord.

Tilbud på Frihet M

til Vilhelm Bjerknesvei Borettslag



telenor

Sensitivity: Internal

Vilhelm Bjerknes' Vei 66
v/ Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

Fornebu,20.03.2025

Fellesavtale om leveranse av TV og bredbånd
Frihet M er en fellesavtale som gir alle beboere vårt beste bredbåndstilbud med fleksible løsninger for individuell tilknytning av TV- og strømmtjenester for de som ønsker.

Tilbud på fellesavtalen Frihet M
Frihet M er en fellesavtale som gir alle beboere fleksibilitet til å velge om de vil ha bredbånd og/eller TV. Alle får 260 poeng tilgjengelig til å velge akkurat det som passer for dem. Valg av TV-innhold, strømmetjenester og hastighet kan hver beboer endre fritt og så ofte de vil.

Alle beboerne får ny TV-boks med opptakstjeneste og ny bredbåndsruter. Nytt utstyr følger leilighetene ved kjøp og salg.

Totalpris per boenhet: 429 kr/mnd

Alle priser er inkludert mva. Det forutsettes inngåelse av avtalen Frihet M med 60 måneders avtaletid for 187 boenheter. Tilbudet er gyldig til og med 31.03.2025.

Særskilte vilkår/merknader
Vilhelm Bjerknesvei Borettslag får 3mnd fritak på kollektiv pakke pris. Avtaleperiode starter fra første faktureringsdato. Det legges inn 24mnd avtaleperiode på produktavtale. Utbyggingsavtale har 60mnd avtaleperiode. Telenor leverer gratis bredbåndspunkt i garasjeanlegg

Kontakt
Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Telenor Norge AS

Christian Ottem
Salgssjef MDU Sales

Sensitivity: Internal

Frihet M

260 poeng

Frihet M gir deg 260 poeng slik at du kan velge hvor mye TV og/eller bredbånd du vil ha i fellesavtalen.

Bredbåndshastigheter

50 Mbps	150 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	40 poeng	140 poeng	240 poeng	340 poeng	440 poeng

T-We Basis (inkludert T-We App)

100 poeng

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK Super · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · TV 3 · TV 3+ · N · FEM · REX

T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett, Apple TV og Google TV.



Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Strømmetjenester



Inkludert i T-We Basis



35 poeng



100 poeng (standard) / 140 poeng (premium)



60 poeng



90 poeng



50 poeng



10 poeng

Kanalpakker og strømmeinnhold

viaplay sport+, sport1, sport2, sport3	EUROSPORT 1, EUROSPORT N; 2 Sport 1, 2 Sport 2	nickelodeon, nick jr., nicktoons	Discovery; BBC NORDIC	Love Nature 4K; CN	Disney Channel, Extra Disney Channels	National Geographic, WILD	National Geographic Now; Cartoonito
30 poeng	15 poeng / 12 poeng	6 poeng	2 poeng / 4 poeng	5 poeng / 3 poeng	6 poeng	4 poeng	2 poeng / 2 poeng

Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal

BBC News · Vox · TLC · 2 Livsstil · TV 2 · svt1 · svt2 · DR1 · DR2 · Heim · Animal Planet · ID · Science · 4 · H2 History · TV2 · svt BARN · svt24 · CNN · SF-kanalen · CNBC Europe · Sky News · DW · Bloomberg · Das Erste · Baby TV · France 24 · CBS Reality · TV5 · 3sat · Natur Kanal · tve · Aljazeera · Utsav Bharat · Utsav Plus · Utsav Gold · Vijay TV · mezzo Live · TRL · YLE 1 · Kanal 10 · TVL · MTV 90s · club MTV · MTV 80s · TVP Polonia · Rai 1 HD · Hustler · Eurosport · GINX Esports · Fight

Produkttilbud og poengverdi på innhold kan bli endret. Enkelte innholdsvalg kan låses første 30 dager. Det blir gitt informasjon om dette ved bestilling.

Tre eksempler på bruk av poeng

Hver enkelt boenhet kan fritt velge hvor mye bredbånd og/eller TV- og strømmetjenester de selv ønsker. Her er noen eksempler på hvordan beboere kan bruke poengene til å tilpasse tilbudet til sine behov. Bruker du mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din. Merk at du kun betaler for de dagene du har ekstra poengpakker. Gjør endringene på **telenor.no/mine-sider**



T-We Basis
100 poeng

150 Mbps
40 poeng

Valgfritt innhold 120 poeng

sport 2 Play 2 Sport 1 2 Sport 2 EUROSPORT 1 EUROSPORT N

Discovery BBC NORDIC nickelodeon nick jr. nicktoons

HISTORY BBC NEWS VOX TLC 4 CN CARTOON NETWORK

ESPERVIK DESIGN/NOVEMBER 2024



T-We Basis
100 poeng

50 Mbps
0 poeng

Valgfritt innhold
160 poeng

viaplay

NORDISK FILM + max



500 Mbps
240 poeng

Alltid WiFi

Garanterer at du blir fornøyd med WiFi-dekningen i hele hjemmet.

Alltid på Nett-garanti

Hvis nettet faller ut sørger vi for at du kommer deg på nett igjen.

Nettvern+

Et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider og beskytter deg mot digitale trusler.



VILHELM BJERKNESVEI BORETTSLAG

-Sammen skaper vi det gode bomiljø-

Fullmakt generalforsamling

Andelseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på generalforsamling i Vilhelm Bjerknesvei Borettslag.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras. En andelseier kan kun ha én fullmakt fra annen andelseier.

Sted_____ Dato_____

_____

signatur

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Vilhelm Bjerknesvei Borettslag onsdag 24.09.2025 kl. 18:30 - Felleslokalet, Vilhelm Bjerknesvei 68.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Andelseiere møtte…36……. (antall).
I tillegg ble det fremlagt …8… fullmakter
Til sammen ……44…..stemmer.

Fra styret møtte: Styreleder, Arild Olsen Vang

Styremedlem, Georg Angell-Hansen
Styremedlem, Eirik Jørgensen
Styremedlem, Alexander Mæland Hansen
Styremedlem, Christoffer Sekkingstad Heggholmen
Varamedlem, Leif Oma

Evt. andre tilstedeværende:

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden (saksliste) ble godkjent

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Møteleder var Arild Olsen Vang

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Møtereferent var Arild Olsen Vang

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Mona Houge

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble valgt: Adrian Bonet og Eirik Jørgensen

2. Saker til behandling

2.1 Valg av internettløsning og leverandør

Styret har innhentet tilbud fra flere ulike leverandører for etablering av fiber internett i borettslaget.

De ulike tilbudene har mange variabler, som gjør det svært vanskelig å sammenstille dette på en måte som gjør det enkelt å vise i denne innkallingen. Det er variasjoner i hastighet, hvor mye tv man vil ha osv.

Styret har forsøkt å lage en oversikt hvor de ulike tilbudene er rangert mot hverandre, i vedlegg til innkallingen. Det er likevel fortsatt så mye informasjon at vi også har valgt å legge ved alle tilbudene, men vil understreke at det beste er at mange stiller på selve møtet for muntlig forklaring. Styret vil her gå gjennom de ulike tilbudene og variablene, slik at vi får en mest mulig opplyst beslutning.

Vedtak:

Det stemmes over om laget skal velge ny løsning, eller beholde dagens internet.

Vedtak: Dagens løsning skal skiftes ut, vedtatt med 39 mot 5 stemmer.

Det stemmes deretter for om borettslaget skal velge en løsning med kun internet, eller om det skal velges en løsning som kombinerer TV og internet.

33 velger tv og internet, 2 stemmer blank, 9 velger kun internet

Vedtak: Borettslaget skal velge en løsning med TV OG Internett.

Det skal da stemmes over de leverandørene som tilbyr den vedtatte løsningen, Telia, Telenor og Bergen fiber.

33 stemmer Telia, 9 stemmer Telenor og 2 stemmer Bergen Fiber

Vedtak: Borettslaget skal ved utløp av eksisterende avtale skifte til Telia Fiber.

2.2 Suppleringsvalg til styret

Varamedlem Daniel Kvamme har flyttet fra borettslaget, og kan derfor ikke lenger være i styret. Nå er vedtektene utformet slik at borettslaget skal ha inntil 2 varamedlemmer, og vi har fortsatt Leif Oma som varamedlem til styret. Det er derfor ikke påkrevd å supplere med nytt varamedlem.

Styrets vurdering er likevel at det på ordinær Generalforsamling ble vedtatt 2 varamedlemmer, og vi ønsker derfor å gjennomføre et suppleringsvalg for den aktuelle styreperioden, så får man heller se ved neste ordinære generalforsamling om det ikke er aktuelt å gå videre med to varamedlemmer.

Styrets innstilling er gjort i samråd med valgkomiteen.

Vedtak:

Pål Irgens enstemmig vedtatt som varamedlem, ut inneværende styreperiode.

2.3 Suppleringsvalg valgkomiteen

Valgkomiteen består av Thomas Brudvik og Pål Irgens. Selv om det ikke er noe i veien for at Pål Irgens innehar rolle både som medlem i valgkomiteen og varamedlem i styret, mener både styret og Pål at det er ryddig at han trer ut av valgkomiteen.

Det åpnes derfor for å supplere valgkomiteen med flere medlemmer. Det er ikke krav til antall medlemmer i komiteen.

Vedtak:

Ingen ville stille i valgkomiteen. Eksisterende valgkomite fortsetter med en person, som var valgt på ordinær generalforsamling.

Protokoll ekstraordinært møte for Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arild Olsen Vang (sign.)	24.09.2025
Sekretær	Arild Olsen Vang (sign.)	24.09.2025
Protokollvitne	Arild Olsen Vang (sign.)	24.09.2025
Protokollvitne	Mona Houge (sign.)	24.09.2025

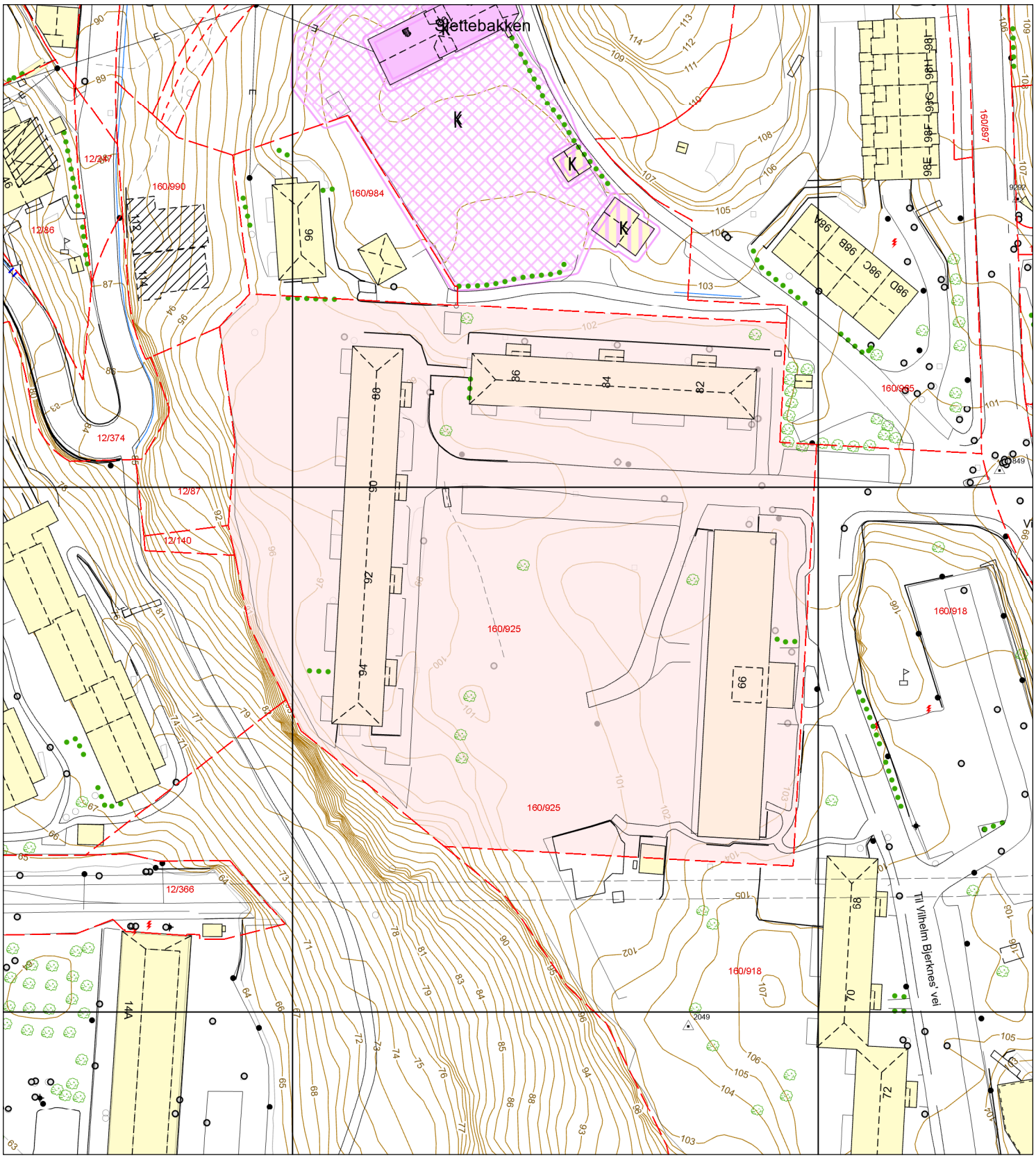
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 16.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/925/0/0
Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 66, 5081 BERGEN m.fl.

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.