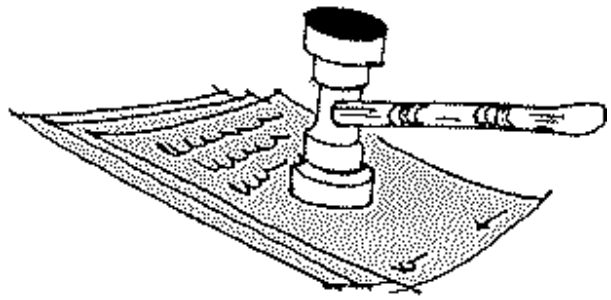
VESTBO

for bedre bomiljø

HUSORDENSREGLER

FOR

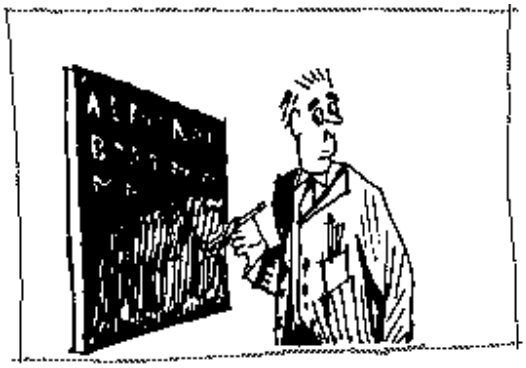
VILHELM BJERKNESVEI BORETTSLAG



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.

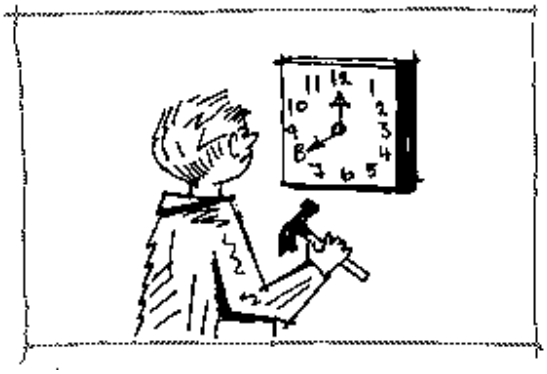


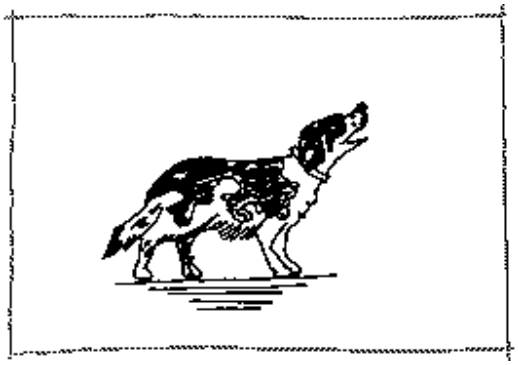
1. Alminnelige ordensregler

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.





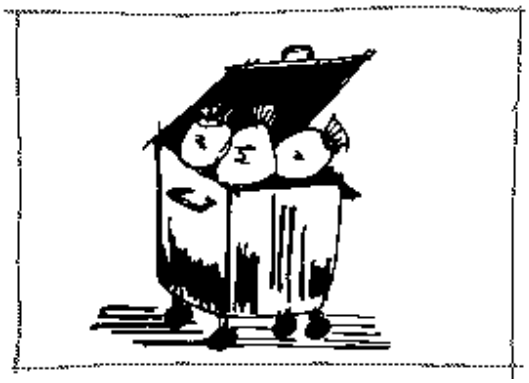
3. Dyrehold

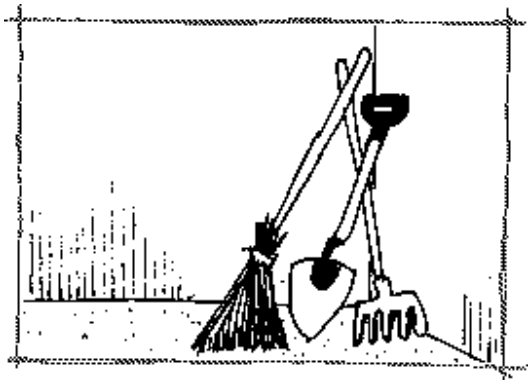
Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten at styret i borettslaget har gitt sitt samtykke.

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.



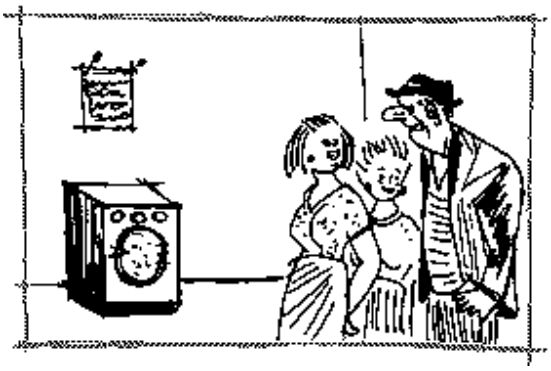


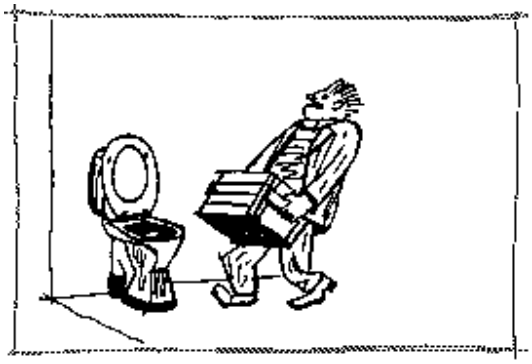
5. Renhold

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.



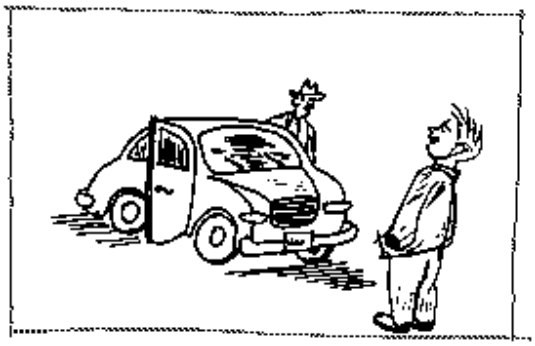


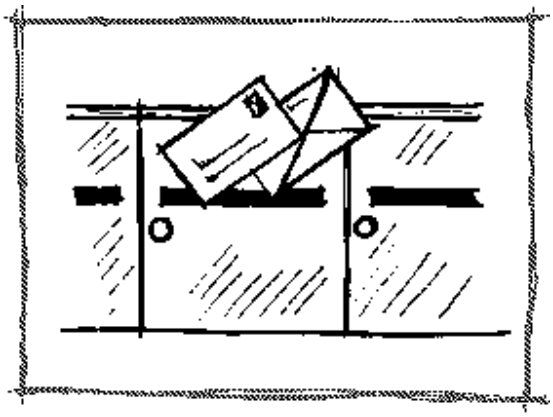
7. Bad, wc og ledninger

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

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. 40/62

Ferdigattest

76 78 80

for eiendommen nr. 68, 70, 72, 74, VILHELM BJERKNESVEI

(Tidl. Vilhelm Bjerknesvei nr. 2x.)

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 29.3.62

fra ~~hr.~~ Vestlandske Boligbyggelag, v/ark. J. L. Andersen & M. Henriksen

approberte byggeforetagende: 3-etasjes trehus med brannsikre etasje skillere er lovlig.

Jfr. tinglest deklarasjon.

Der er besiktiget ..... røkpipe(r) og følgende ildsteder:

Kjeller	4. etg.	8. etg. .....
1. etg.	5. „	9. „ .....
2. „	6. „	10. „ .....
3. „	7. „	11. „ .....

Dessuten felles vaskeri og tørkeanlegg. Bossnedkast.

~~Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 innregnet på målebrevet og~~ samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører ~~i h. t. bglv.s § 142, 4.~~

Bergen den 13. oktober 1967.

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Bergen den 13/10 1967.

bygningssjef

Originalen d.d. mottatt:
Bg., den 13/10-67. for Vestlbr. John Ødegaard

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

KNUTSEN SV. A/S
SKUTEVIKSBODENE 14
5035 Bergen

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		9722076/5 PEED	-	4. oktober 1999

FERDIGATTEST

Gnr 160	Bnr 925	Festenummer	Seksjonsnummer
Tiltakets adresse	VILH. BJERKNES VEI 76-80		
Tiltakets art	Endring		
Tiltakshaver	YNDESTAD EINAR		

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

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

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen

Edvardsen Per

Kopi: Tiltakshaver

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

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

KNUTSEN SV. A/S
SKUTEVIKSBODENE 14
5035 Bergen

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		9722075/2 PEED	-	4. oktober 1999

FERDIGATTEST

Gnr 160	Bnr 925	Festenummer	Seksjonsnummer
Tiltakets adresse	VILH. BJERKNES VEI 68-74		
Tiltakets art	Endring		
Tiltakshaver	YNDESTAD EINAR		

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

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

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen

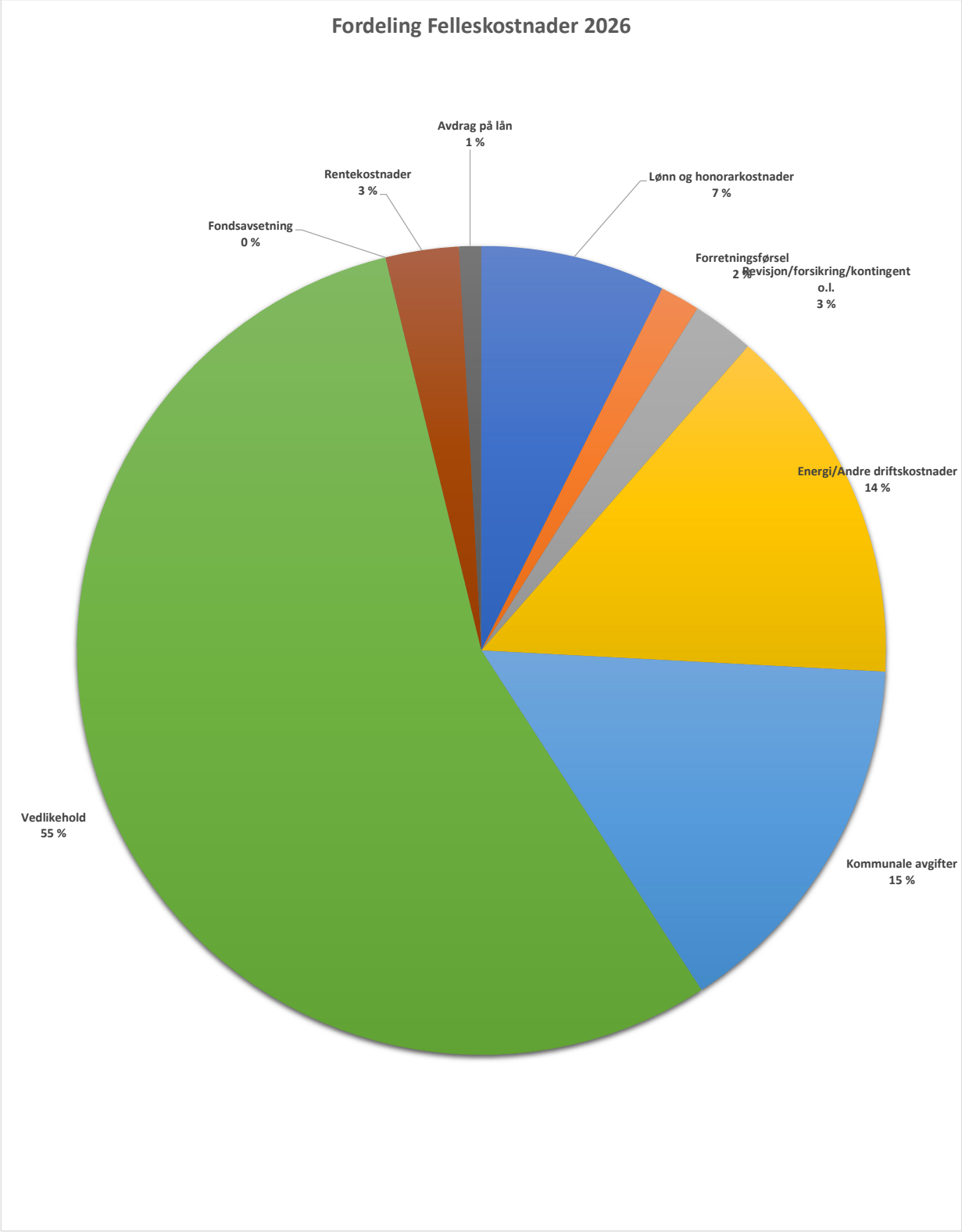
Edvardsen Per

Kopi: Tiltakshaver

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

36 Vilhelm Bjerknesvei Borettslag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Egenerklæring

Vilhelm Bjerknes' vei 78, 5081 BERGEN

18 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vilhelm Bjerknes' vei 78	Vilhelm Bjerknes' vei 78	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2020

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.

Juli 2020

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Brudvik, Trine

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

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 **I din leilighet, 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**

Skifting av vinduer i regi av borettslaget

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av borettslaget

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 leiligheten 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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye kurser ifm med oppussing av kjøkken.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro Partner AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rørfornying

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av borettslaget

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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 leiligheten?

☐ 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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ 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

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 13082058

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Trine Brudvik	**2026-09-18**

Identification

Trine Brudvik

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

Energiattest



Adresse **Vilhelm Bjerknes' vei 78, 5081 BERGEN**	
Dato for energimerking **24.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359260**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139239857**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **918**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **233,79**

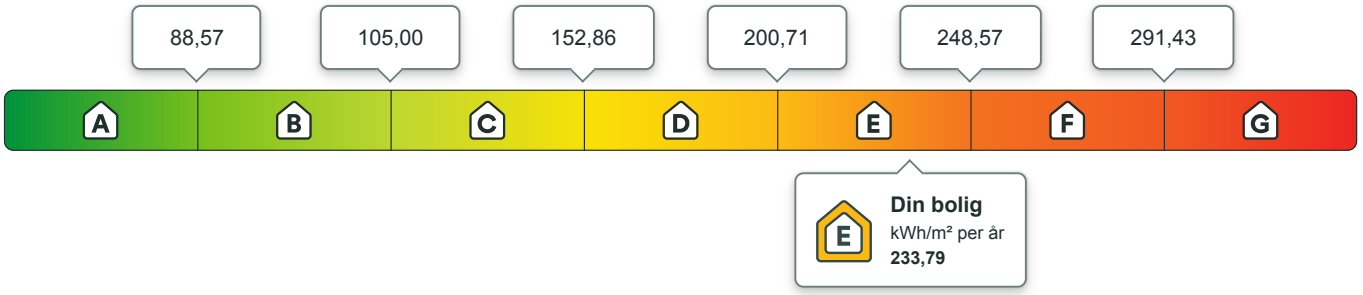
Vilhelm Bjerknes' vei 78, 5081 BERGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
15 743,21	**224,90**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vilhelm Bjerknes' vei 78, 5081 BERGEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Vilhelm Bjerknes' vei 78, 5081 BERGEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



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

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



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.

Vilhelm Bjerknes' vei 78

Nabolaget Slettebakken - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Sletten snuplass Linje 5, 84	4 min 0.3 km
Slettebakken Linje 1	9 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 6.4 km
Bergen Flesland	19 min

Skoler

Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	12 min 1.1 km
Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.) 101 elever, 4 klasser	12 min 1.1 km
Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.) 204 elever, 15 klasser	20 min 1.8 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	16 min 1.4 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	23 min 2 km
NTG Brann Stadion	7 min

Ladepunkt for el-bil

Slettebakken Borettslag	9 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

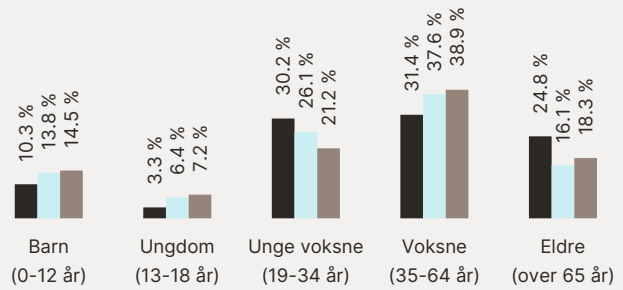
Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Slettebakken	1 929	1 113
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tveitevannet barnehage (1-5 år) 16 barn	6 min 0.5 km
Bjerknesparken barnehage (1-5 år) 70 barn	7 min 0.5 km
Slettebakken Menighets barnehage (... 22 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Birkelundstoppen PostNord	14 min 1 km
Meny Fantoft PostNord	12 min 1 km

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

Primære transportmidler

1. Bybane
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

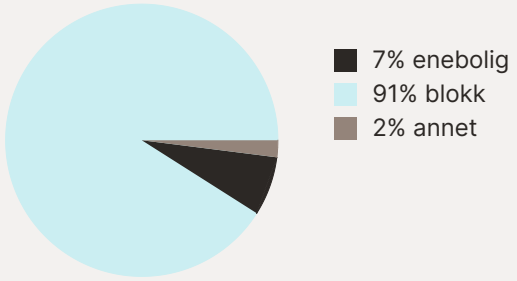
Trafikk
Lite trafikk 86/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

Fysak Aktivitetshall	8 min 0.6 km
Slettebakken kunstgress Aktivitetshall, fotball	9 min 0.7 km
Sammen Fantoft	11 min
Bergen Tennis Arena Treningssen...	13 min

Boligmasse



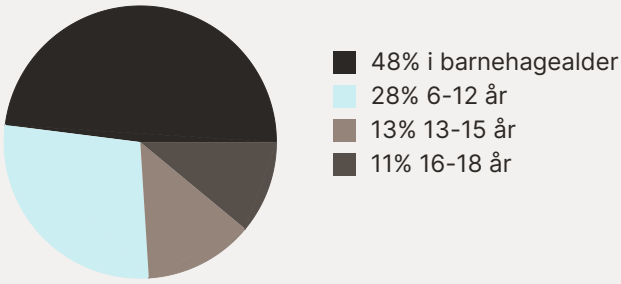
«Mye i nærheten, sentralt, selv om det ikkje er midt i byn.»

Sitat fra en lokalkjent

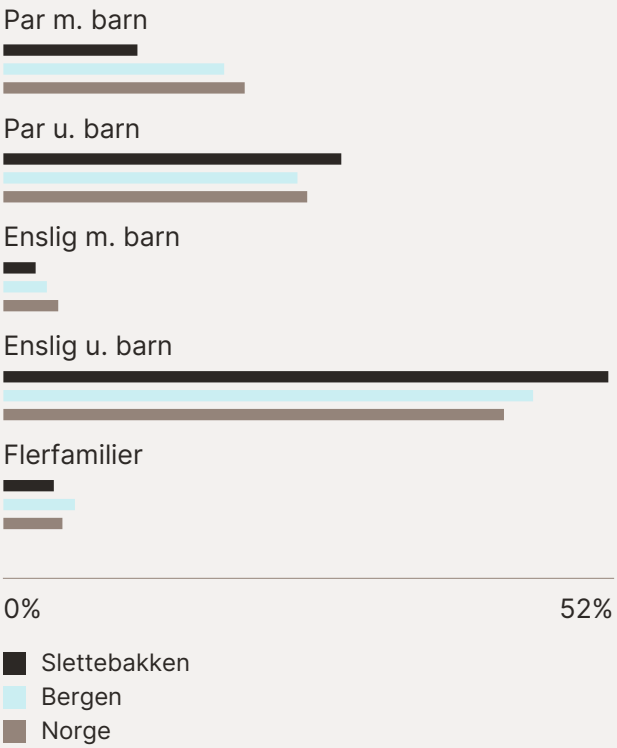
Varer/Tjenester

Sletten Shoppingsenter	15 min
Apotek 1 Landås (Sletten Senter)	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

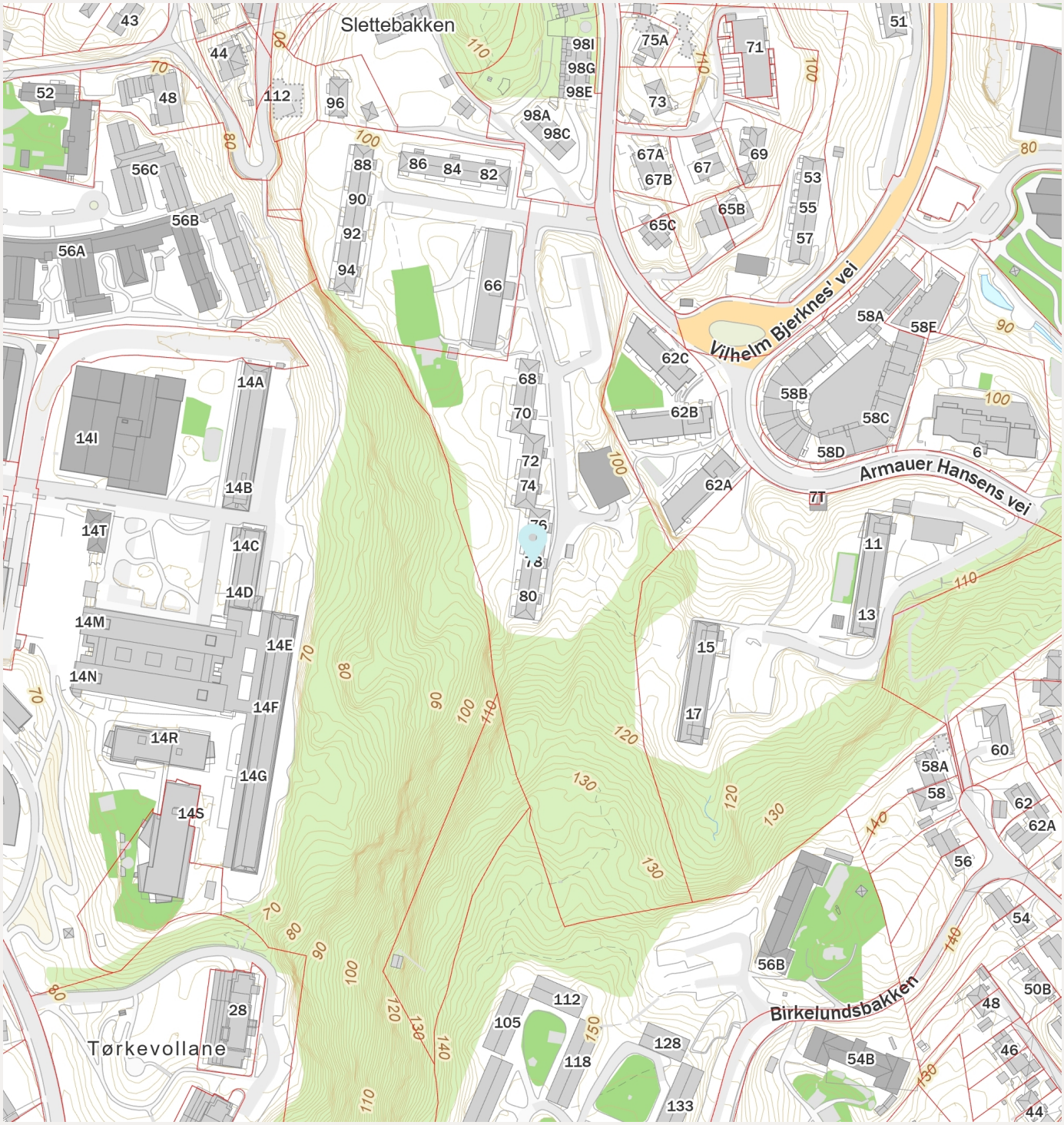


Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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





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



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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Vilhelm Bjerknes' vei 78
5081 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 23/09/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet etter avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter hvilke rom, bygningsdeler og forhold som skal undersøkes,
hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvilke opplysninger rapporten skal inneholde. Ved fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der forskriften viser til dette.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:160, Bnr: 918
Hjemmelshaver:	Trine Brudvik
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	80
Byggeår:	1963
Tomt:	25 133,8 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Trine Brudvik
Befaringsdato:	21.09.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser, lekeplass, grøntarealer og diverse beplanting.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon tekket med papp eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:
Informasjon om borettslaget:
Styretsleder: Arild Olsen Vang
Kontaktperson: Arild Olsen Vang

Beliggenhet:
Flotte turområder i Christieparken og rundt Tveitevannet. Bergenshallen med sitt mangfold av tilbud som skøyter, ishockey, klatrehall, Fysak aktivitetshus, Bergen tennisarena og Turnkassen kun en liten spasertur unna. Et lite stykke unna ligger også Landåstorget, med blant annet langåpen og søndagsåpen butikk, bibliotek, blomsterbutikk og Pizzarestaurant for å nevne noe. Ved Sletten senter finnes et bredere utvalg av butikker, supermarked, legesenter og Vinmonopol. I nærheten ligger store arbeidsplasser som Haukeland Universitetssykehus, Odontologen og Haraldsplass. Flere skoler og barnehager i nærområdet. Gode bussforbindelser til og fra Bergen Sentrum.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 954 758 877
Navn/foretaksnavn: VILHELM BJERKNESVEI BORETTSLAG
Organisasjonsform: Borettslag
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995
Stiftelsesdato: 24.11.1961

Takstobjektet:
4-Roms andelsleilighet.
Fra stuen er det utgang til balkong på 10,7m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 3,6m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av støpejern. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte håndverkertjenester.
Det foreligger ikke FDV og annen relevant dokumentasjon.
Det foreligger ikke samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater og tapet.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2022/2023. Samtidig ble det lagt opp ny el.kurs til kjøkkenet.
- Laminatgulvene ble lagt i 2022.
- Malt overflater.

FELLESKOSTNADER:

-

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. Etasje	70	0	0	11
Kjellerbod	0	4	0	0
SUM BYGNING	70	4	0	11
SUM BRA	74			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang(5m²), bad(3,7m²), soverom(7m²), soverom(7,1m²), soverom(12,7m²), stue(20,7m²), kjøkken(8,6m²), bod(2,5m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(3,6m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1963 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Deler av konstruksjonsmåten har en oppbygning som erfaringsmessig har høyere skadefrekvens enn moderne byggemetoder.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

23/09/2026



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er påvist mindre riss/sprekker i enkelte av veggfugene i våtsone, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for at skader kan oppstå og kan indikere bakenforliggende skader.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet støpejernsluk (av eldre dato).

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegg eller innredning/varmtvannsbereder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjgarnityr.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre tettesjikt/sluk og utgjør dermed en risiko.

Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Slukene har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene vil få rustdannelser som kan føre til lekkasjer. Oppgradering innen kort tid må påregnes.

Vær oppmerksom på at våtrommet og dens komponenter har passert 20 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medfører lekkasjer, fuktskader og skader på tilliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet laminatplate, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøleskap og fryseskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 1987, 2020 og 2026
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 1987.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:
Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til balkong på 10,7m².

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberrør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast og støpejern.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet og er av typen Møretank 120 liter.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er påvist at varmtvannsberederen er nærmer seg 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er påvist mindre riss/sprekker i enkelte av veggfugene i våtsone, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for at skader kan oppstå og kan indikere bakenforliggende skader.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre tettesjikt/sluk og utgjør dermed en risiko.

Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Slukene har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene vil få rustdannelser som kan føre til lekkasjer. Oppgradering innen kort tid må påregnes.

4.1 Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende.

6.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist at varmtvannsberederen er nærmer seg 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

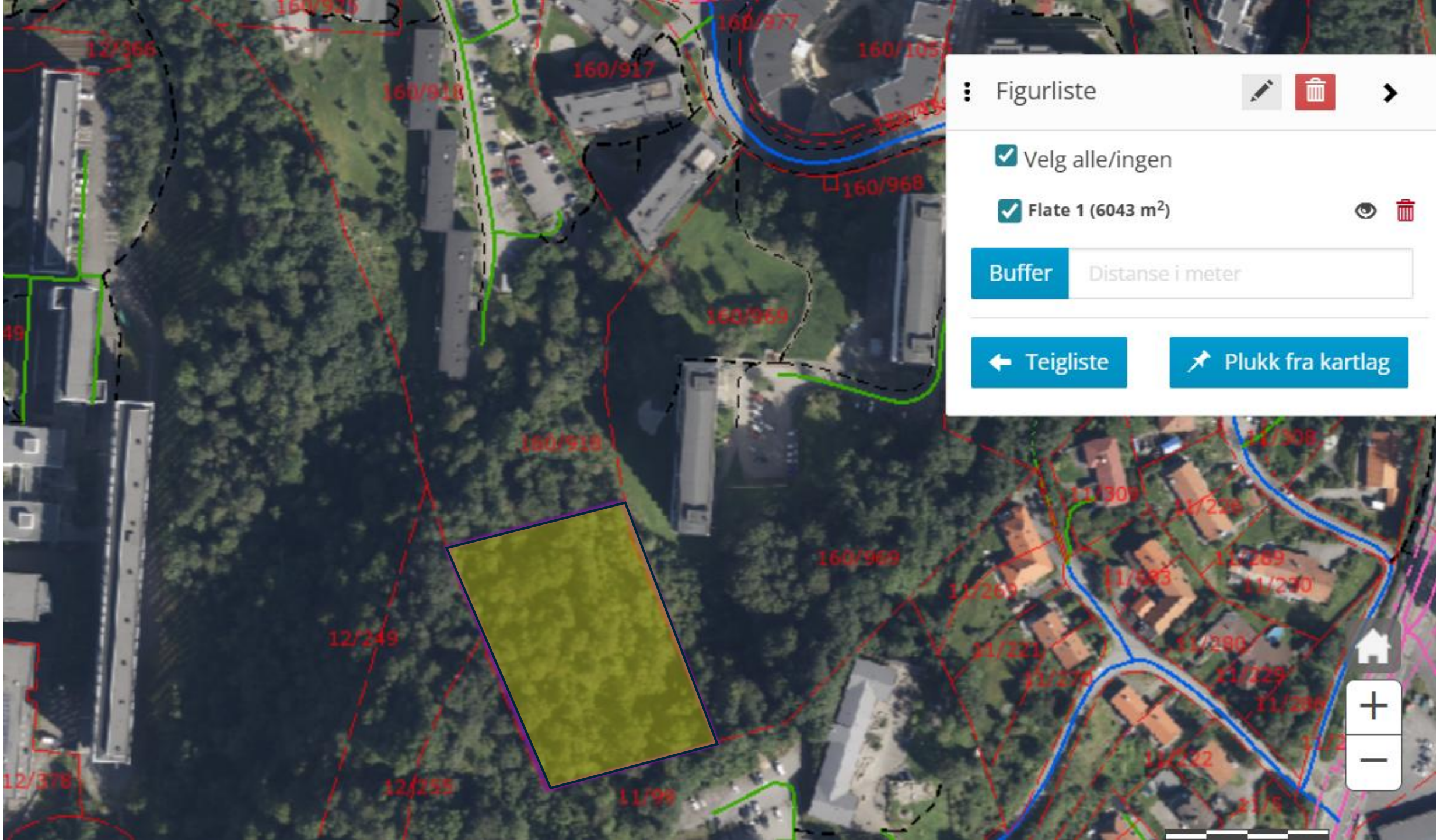
Penneo Dokumentnøkkel: Z6LW6-YG6CM-LWMF5-R1KL3-RF1XU-HIP5VU

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

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

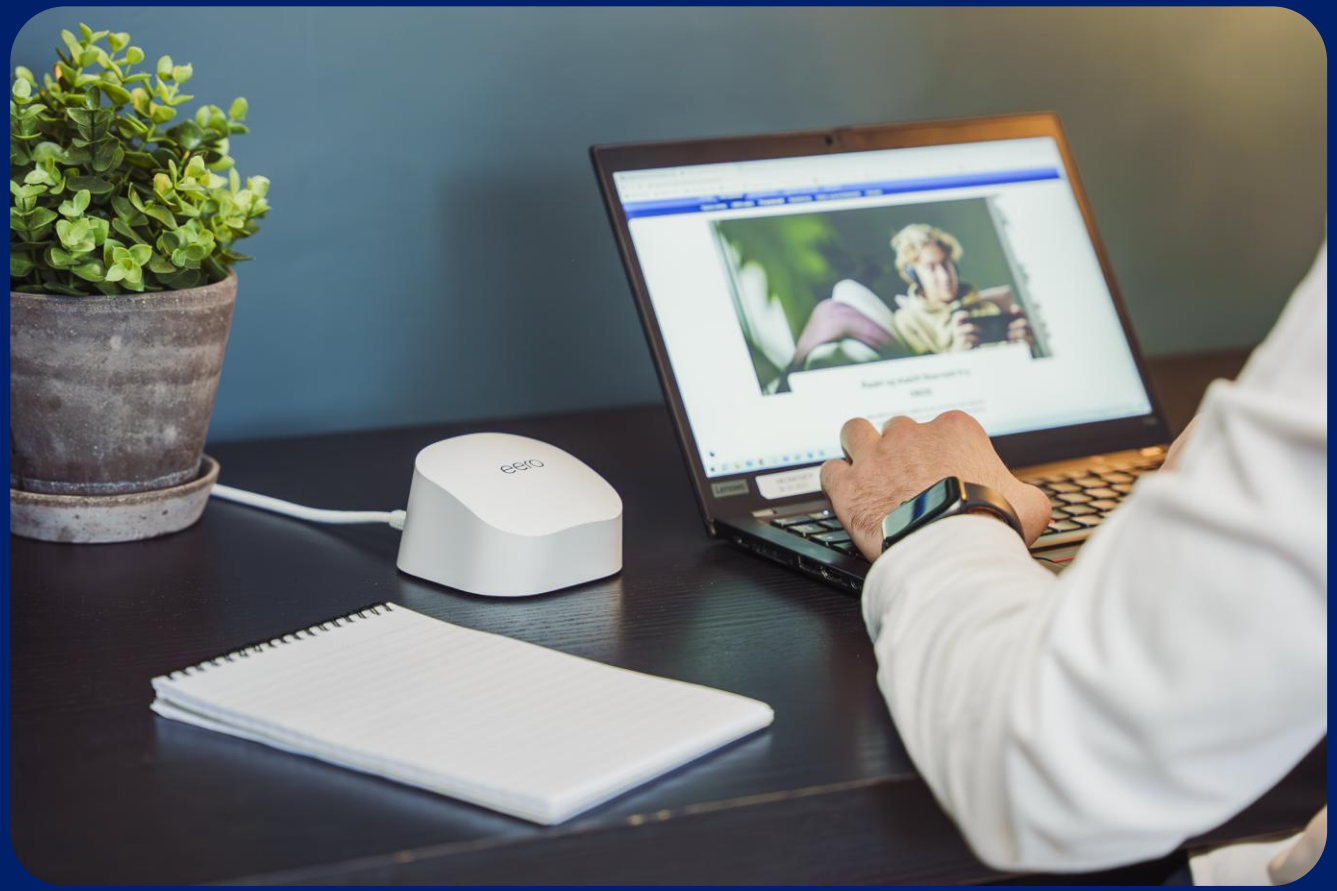
Nytt utstyr i hver leilighet



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



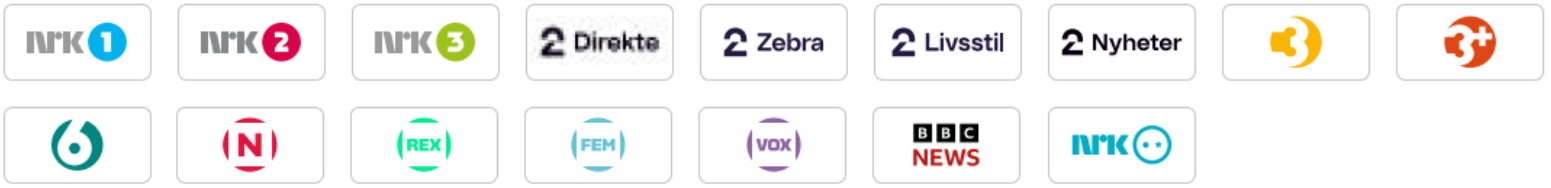
FleksiPakken

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.

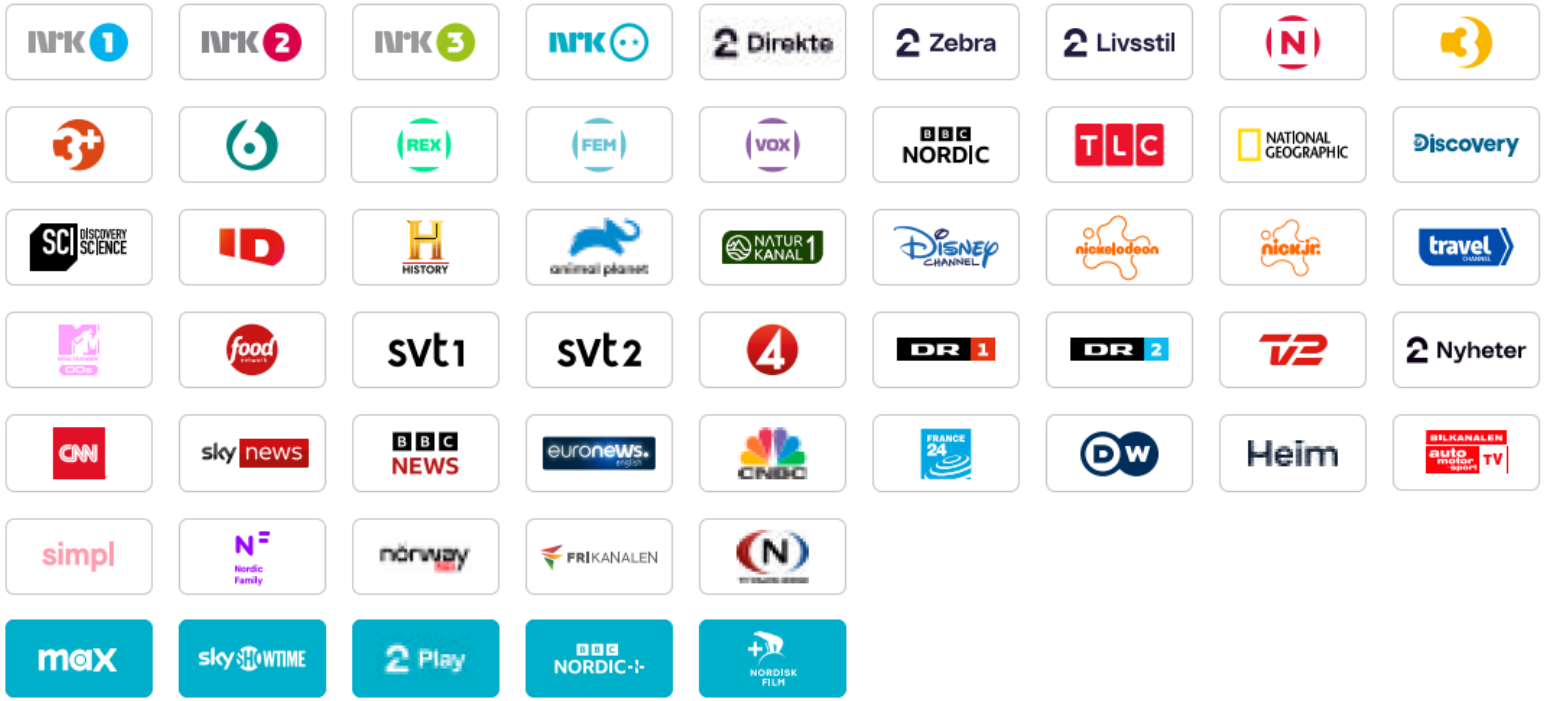
VELG MER AV DET DU LIKER

- 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

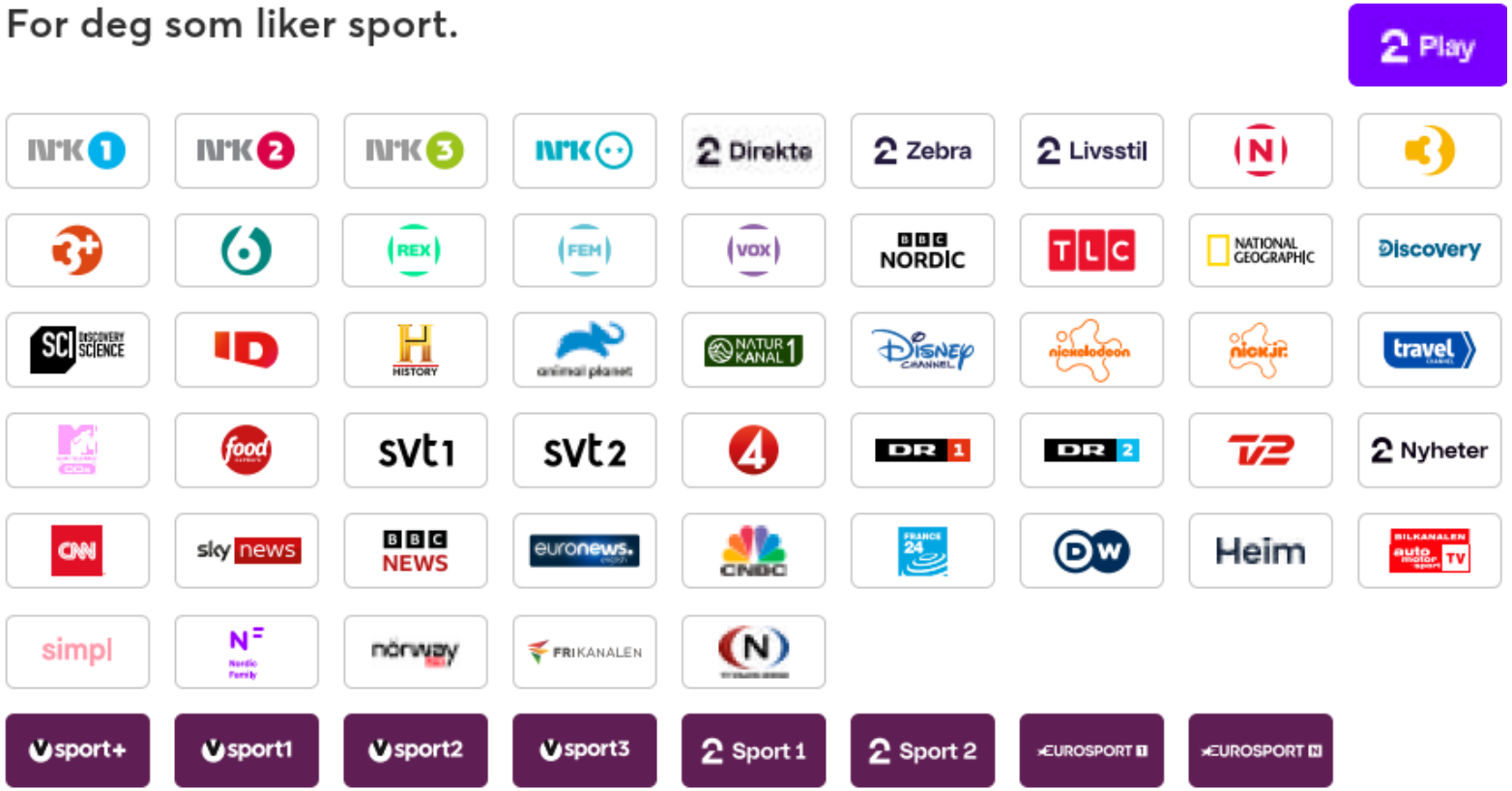
- Max
- SkyShowtime
- TV 2 Play Basis
- BBC Nordic+
- Nordisk Film+

RiksTV

SportsPakken

For deg som liker sport.

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



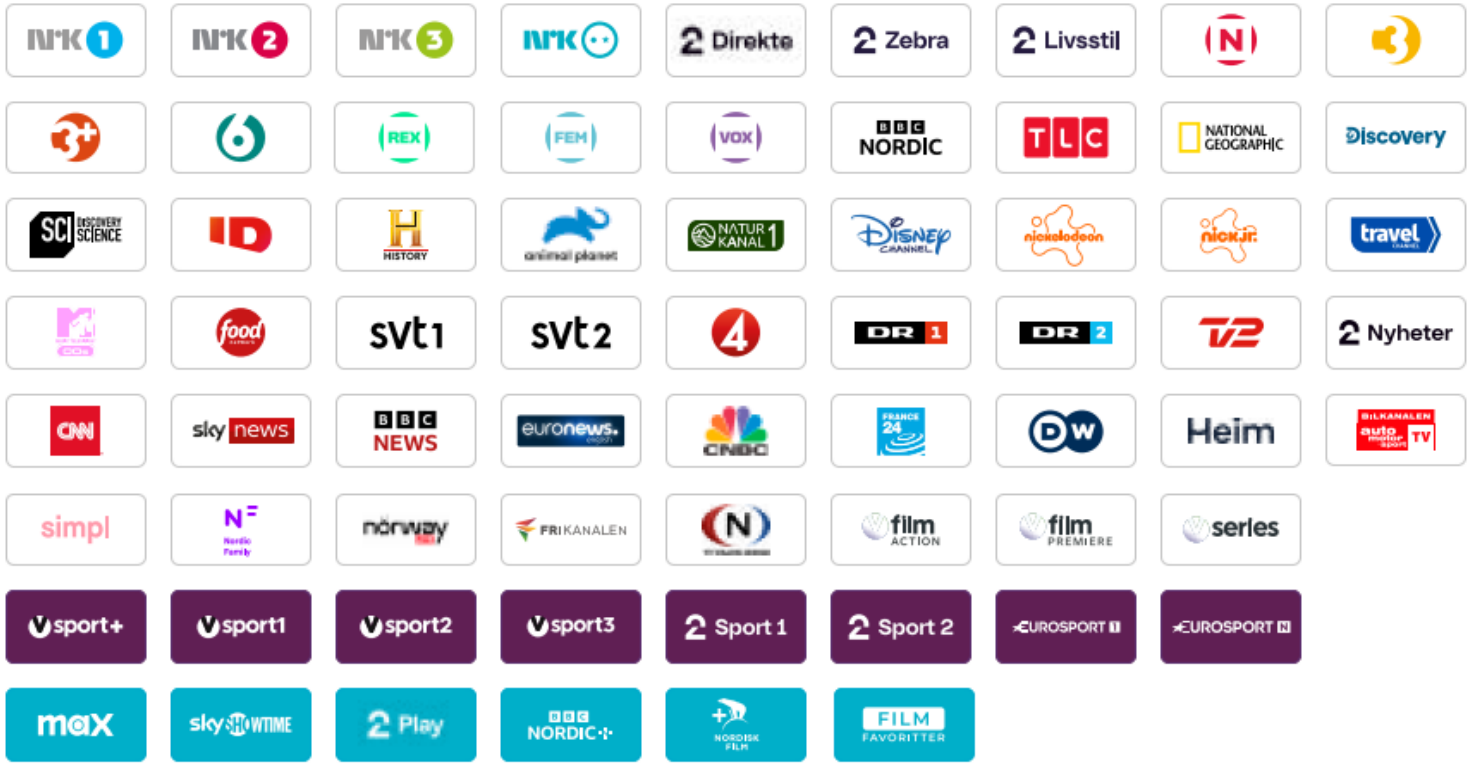
8 SPORTSKANALER FRA:

- 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

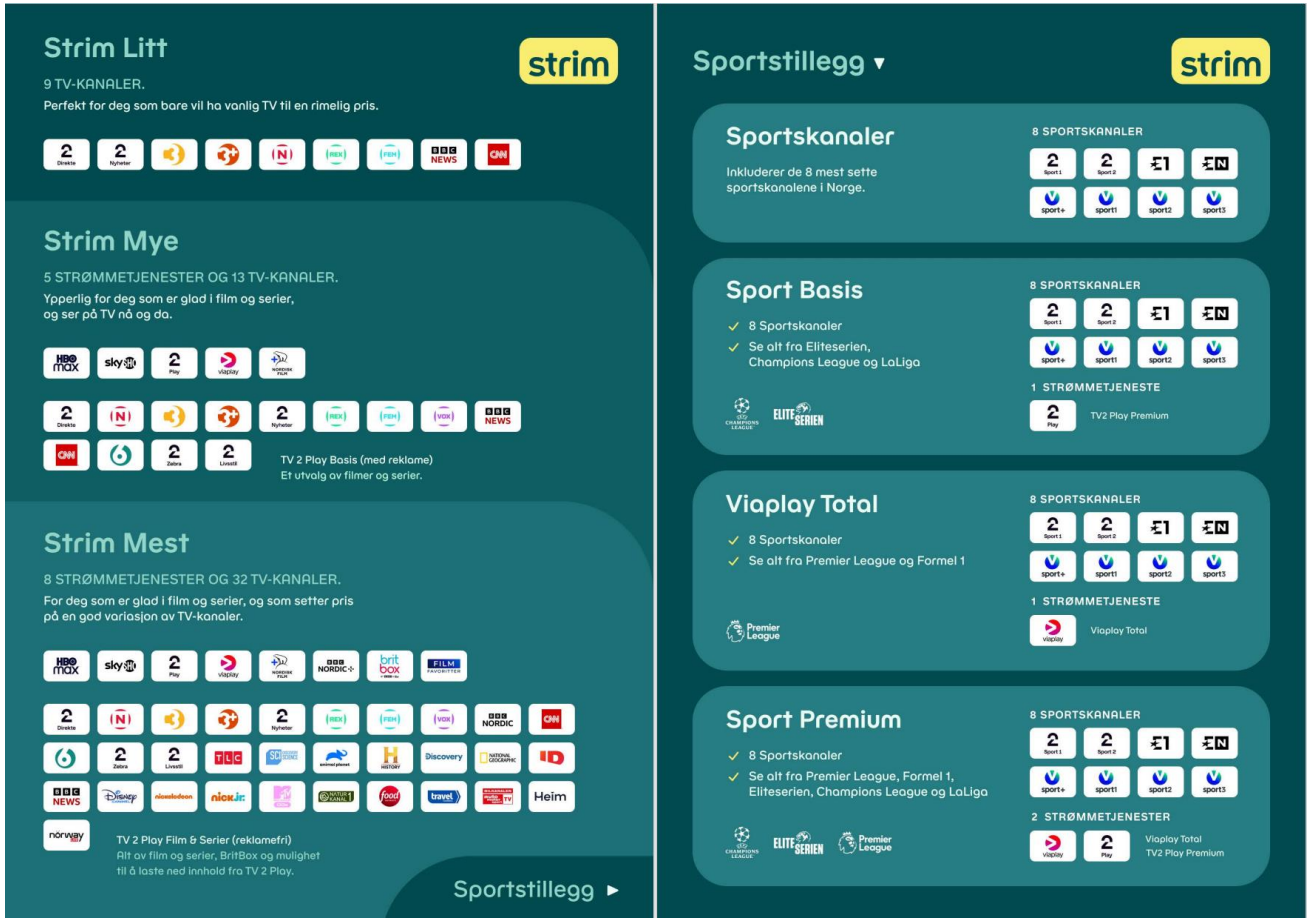
Med FleksiPakken får du 16 av de mest populære TV-kanalene, i tillegg til TV 2 Play Basis. Du kan også velge 6 kanaler helt valgfritt fra RiksTVs store utvalg. Dette gir deg friheten til å se mer av det du ønsker.

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

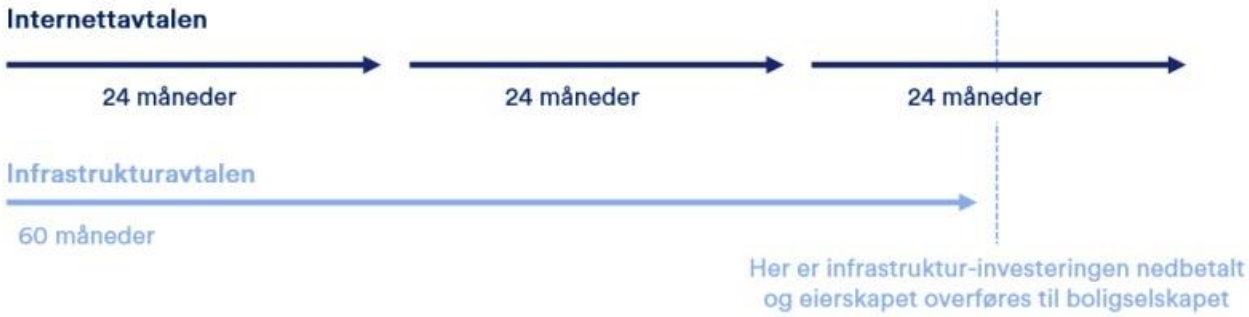
Om kontraktenes utforming

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

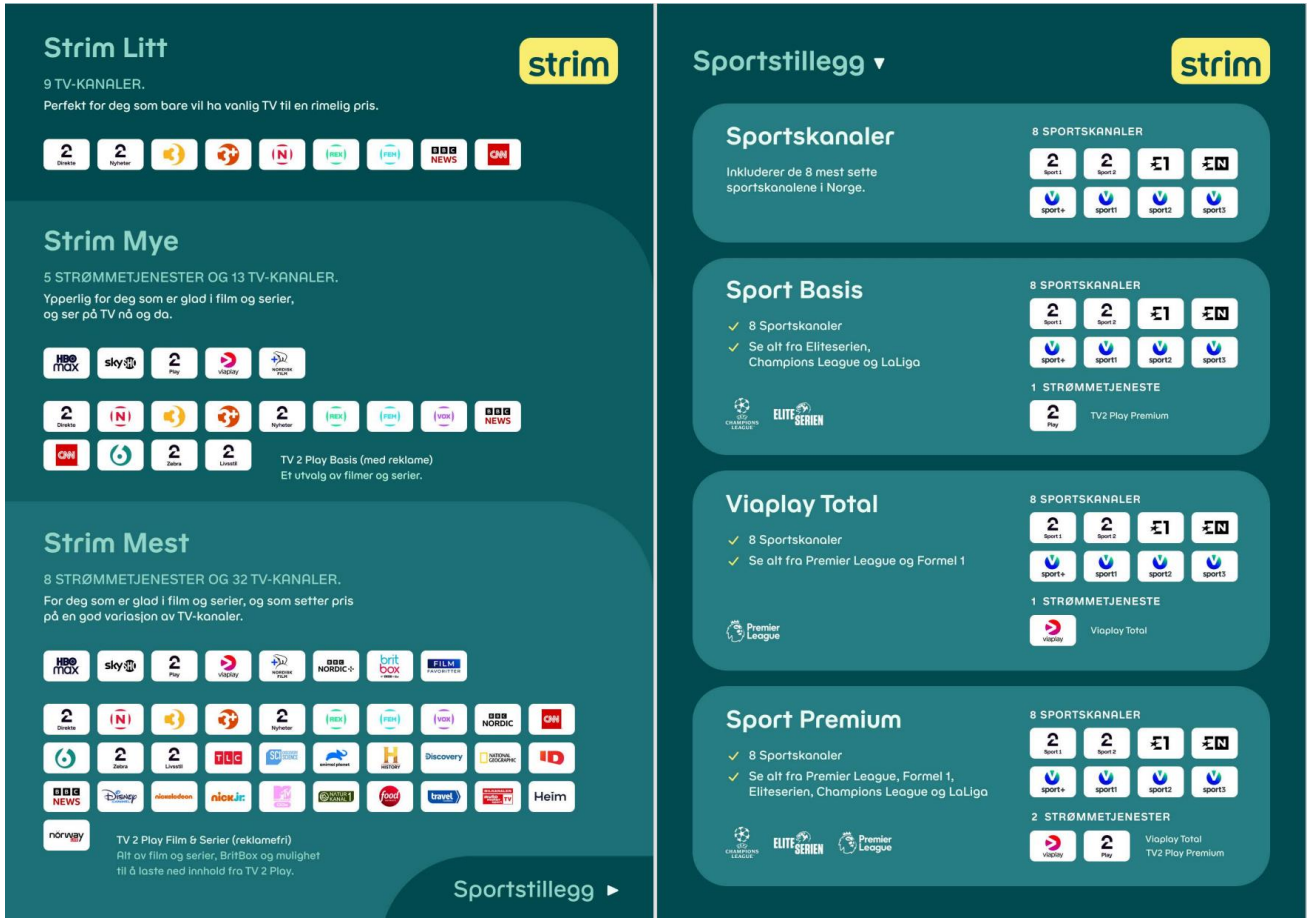
Med FleksiPakken får du 16 av de mest populære TV-kanalene, i tillegg til TV 2 Play Basis. Du kan også velge 6 kanaler helt valgfritt fra RiksTVs store utvalg. Dette gir deg friheten til å se mer av det du ønsker.

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

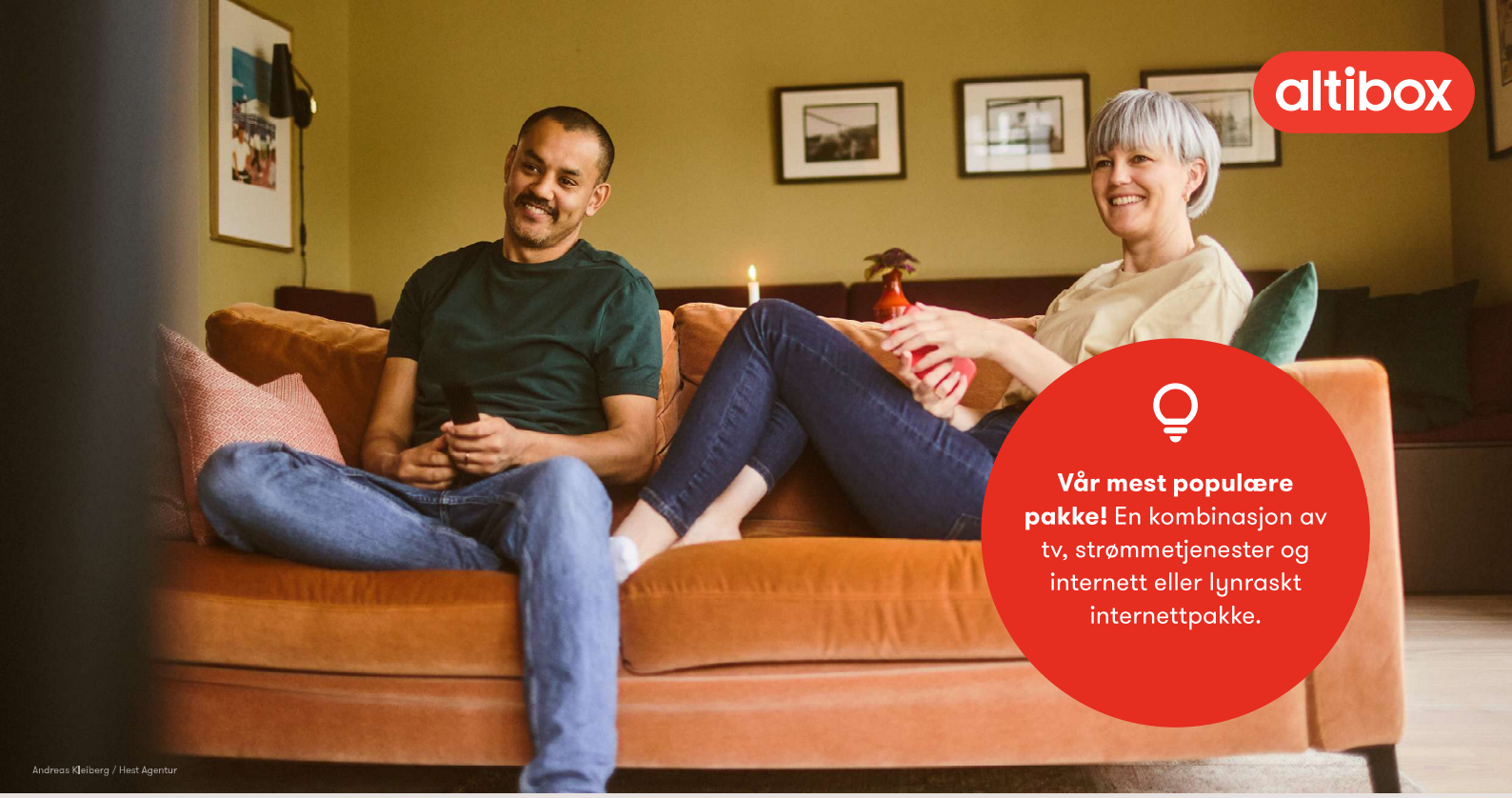
Key Account Manager

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

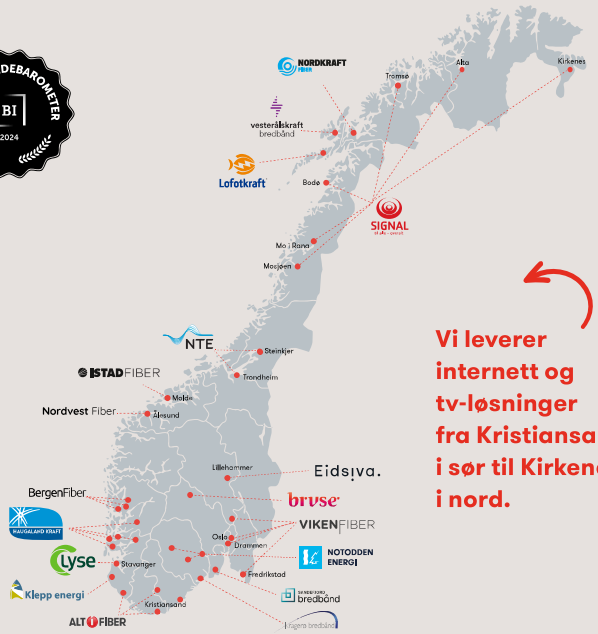
Våre partnere er til stede lokalt og er tilgjengelig for kundene.

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 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

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.

*** * ***

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for 160/918/0/0
Utlistet 17. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen/området kan hentes i Bergen kommunes digital planregister .

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendom/område er tilgjengelig i kommunens nettbaserte sakinnsynsløsning .

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendomsinformasjon

TEIGID	Hovedteig	Areal	Teigkvalitet	Arealmerknad	Dato
260819020	Ja	25133.8	Sikker	-	1959-10-24

Planinformasjon

Plan-ID	Plannavn	Plantype	Kilde	Saksnummer	Planstatus	Dekning m²	Dekningsgrad %
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	21	Kommunedelplaner	199507335	3 - Endelig vedtatt arealplan	25136.05 m²	100.0%
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	20	Kommuneplanens Arealdel	201418880	3 - Endelig vedtatt arealplan	25136.05 m²	100.0%
71740000	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	20	Kommuneplaner i prosess	202417461	1 - Planlegging igangsatt	25136.05 m²	100.0%
10900000	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN SØNDRE	30	Reguleringsplan på grunnen	-	3 - Endelig vedtatt arealplan	24071.95 m²	95.77%
30080000	ÅRSTAD/FANA. FANTOFT STUDENTBY	30	Reguleringsplan på grunnen	-	3 - Endelig vedtatt arealplan	843.89 m²	3.36%
64660000	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 MFL., SLETTEBAKKEN HOVEDGÅRD	35	Reguleringsplan på grunnen	201416748	3 - Endelig vedtatt arealplan	220.22 m²	0.88%
16990001	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN	31	Reguleringsplan under grunnen	200713704	3 - Endelig vedtatt arealplan	2754.91 m²	10.96%

Reguleringsplan - Arealformål

Plan-ID	Vertikalnivå	Arealformål	Dekning m²	Dekningsgrad %
64660000	2	Veg	181.77 m²	0.72%
64660000	2	Fortau	37.94 m²	0.15%
64660000	2	Kjøreveg	0.5 m²	0.0%

Reguleringsplan - Reguleringsformål

Plan-ID	Vertikalnivå	Reguleringsformål	Dekning m²	Dekningsgrad %
16990001	1	Anlegg i grunnen	1845.03 m²	7.34%
16990001	1	Sporvei/forstadsbane	909.88 m²	3.62%
10900100	2	Blokkbebyggelse	0.0 m²	0.0%

Kommuneplanens arealformål

Plan-ID	Arealstatus	KPA Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekning m²	Dekningsgrad %
65270000	1	Grønnstruktur	-	G	10991.6 m²	43.73%
65270000	1	Sentrumsformål	-	BY	14144.45 m²	56.27%

Kommuneplan - Gjennomføringssone

Plan-ID	Areal	KPA Hensynsonenavn	Beskrivelse	Dekning m²	Dekningsgrad %
65270000	538149.50471	H820	Omforming Slettebakken	582.24 m²	2.32%

Kommuneplan - Infrastruktursone

Plan-ID	Infrastruktursone	Beskrivelse	Dekning m²	Dekningsgrad %
65270000	410.0	Konsesjonsområde fjernvarme Flesland - Sentrum	25136.05 m²	100.0%

Kommuneplan Støysone

Plan-ID	KPA Hensynsonenavn	Støytype	Beskrivelse	Dekning m²	Dekningsgrad %
65270000	H230	-	Stille områder - grønn sone	10790.19 m²	42.93%

KDP - Hensynsområder

Plan-ID	Hensyn	Dekning m²	Dekningsgrad %

Plan-ID	Hensyn	Dekning m²	Dekningsgrad %
9730000	-	5233.1 m²	20.82%

KDP - Bruksområder

Plan-ID	Arealstatus	OPLAREAL	Dekning m²	Dekningsgrad %
9730000	1	172	25136.05 m²	100.0%

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Saksnummer	Dato
11/99	13950490	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	202109663	12.04.2021
11/99	139725239	-	Barnehage	Bygning godkjent for riving/brenning	202109663	12.04.2021
160/1084	301181589	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	202229238	02.07.2025
160/921	301181255	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	202229238	02.07.2025

Planer i området

Plan-ID	Plannavn	Plantype	Kilde	Saksnummer	Planstatus
10520601	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 897 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	31	Reguleringsplan på grunnen	201203685	3
10520600	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 OG 967 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	30	Reguleringsplan på grunnen	200513425	3
30080301	ÅRSTAD. GNR 12 BNR 249 MFL., FANTOFT STUDENTBY	31	Reguleringsplan på grunnen	201104701	3
10900100	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 917, VILHELM BJERKNES' VEI 62, REGULERINGSENDRING	30	Reguleringsplan på grunnen	200702958	3

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

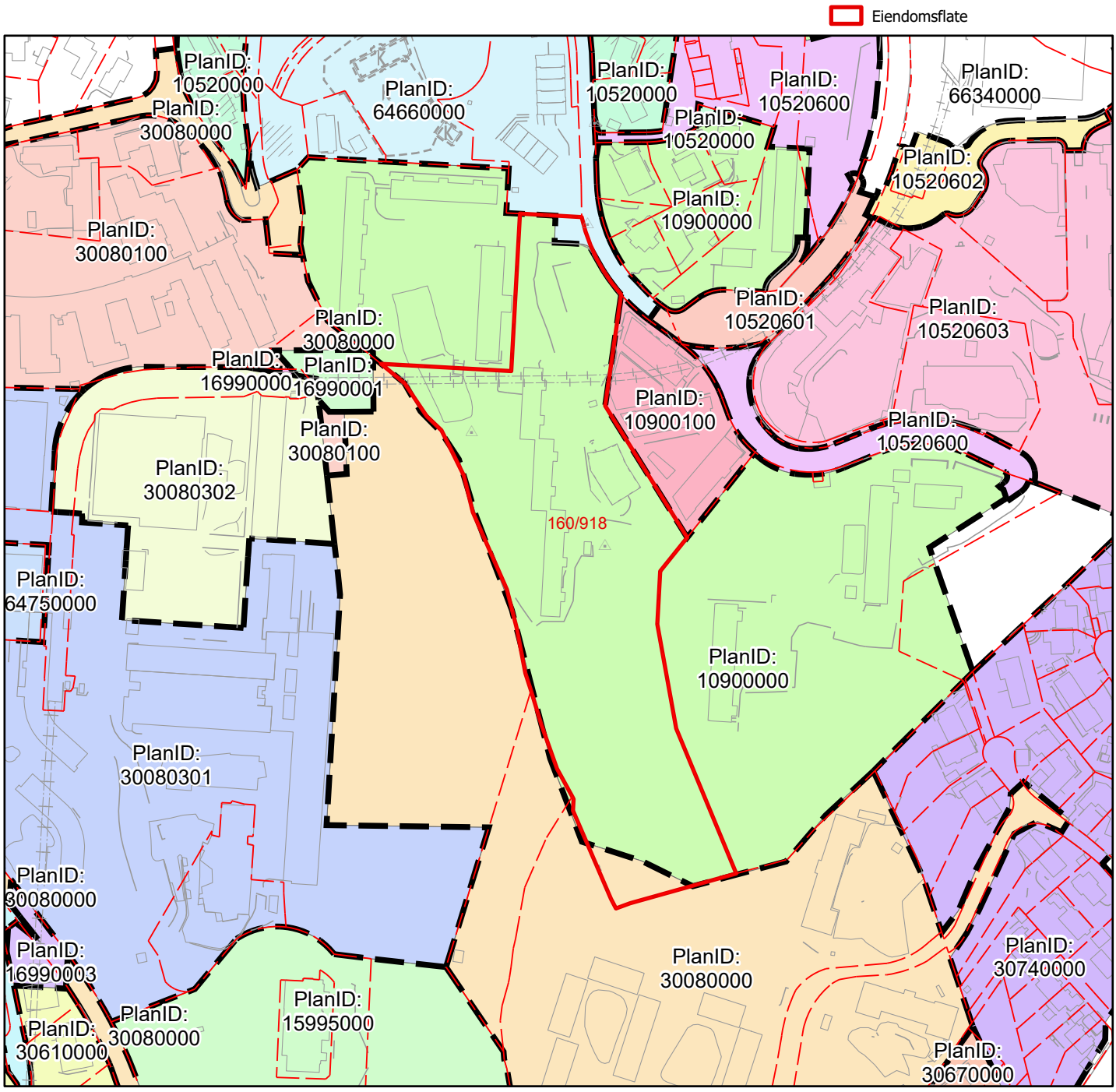
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/918/0/0
Dato: 17.09.2026 Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 78 m.fl.

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 30080000,10900100,10900000,64660000



Reguleringsplan på grunnen

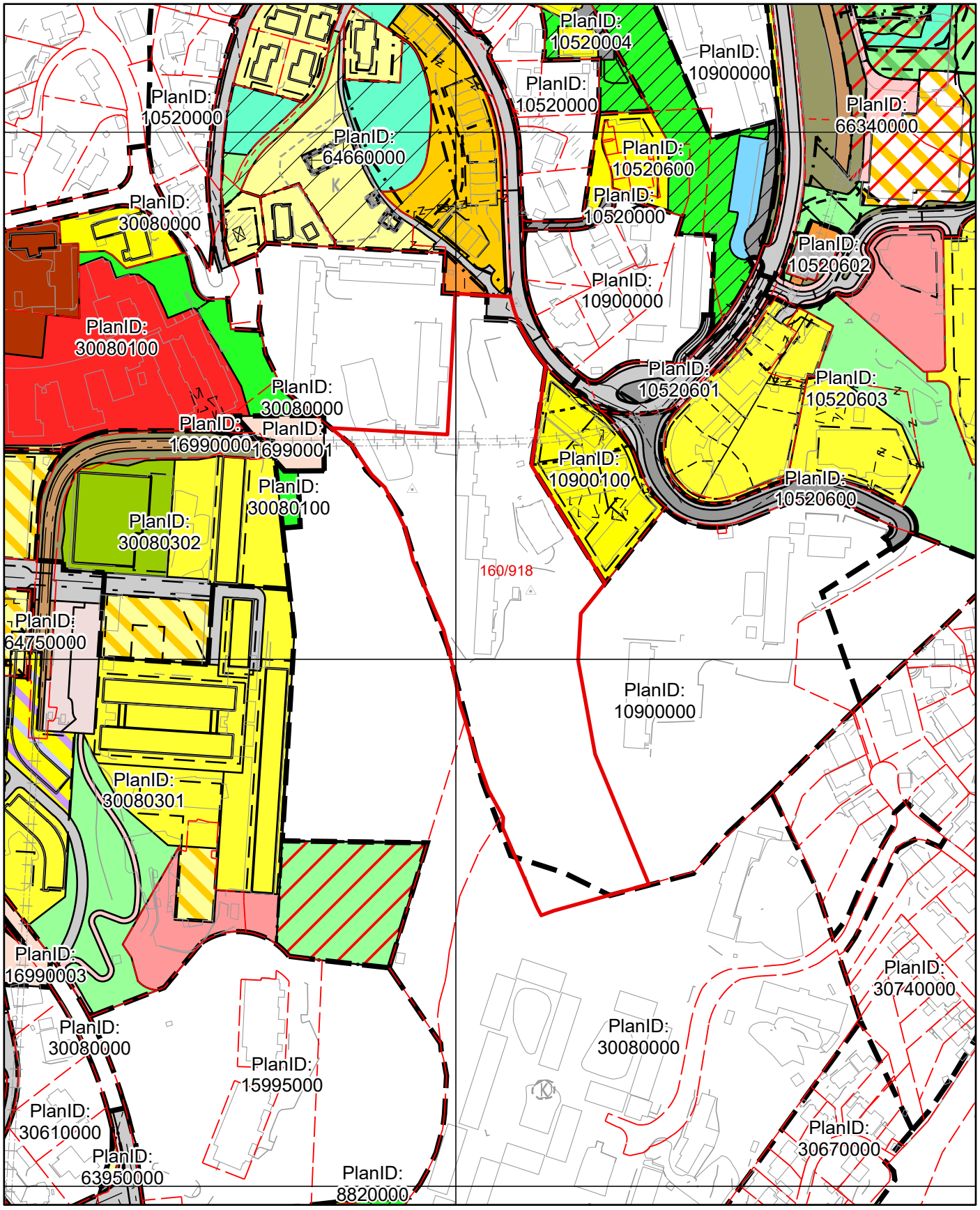
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/918/0/0
Dato: 17.09.2026 Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 78 m.fl.

PlanID(er): 30080000,10900100,10900000,64660000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1228 - Regulert støttemur
- 1254 - Tunnel
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

- Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

- Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

- Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

- 640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

- Angitthensynsone
- Båndleggingsone
- Faresone
- Infrastruktursone
- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Allmennyttig barnehage
- Garasjeanlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Sykkelveg
- Gangveg
- Sporvei / forstadsbane
- Annet friområde
- Område for anlegg i grunnen
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5

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

- 1001 - Bebyggelse og anlegg
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1400 - Idrettsanlegg
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
- 1610 - Lekeplass
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1802 - Bolig, forretning, kontor
- 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

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

- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
- 2025 - Holdeplass/-plattform
- 2029 - Annen banegrunn, grøntar.
- 2080 - Parkering
- 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3001 - Grønnstruktur
- 3002 - Blå/grønnstruktur
- 3020 - Naturområde - grønnstruktur
- 3031 - Turvei
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 3900 - Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

Reguleringsplan på grunnen

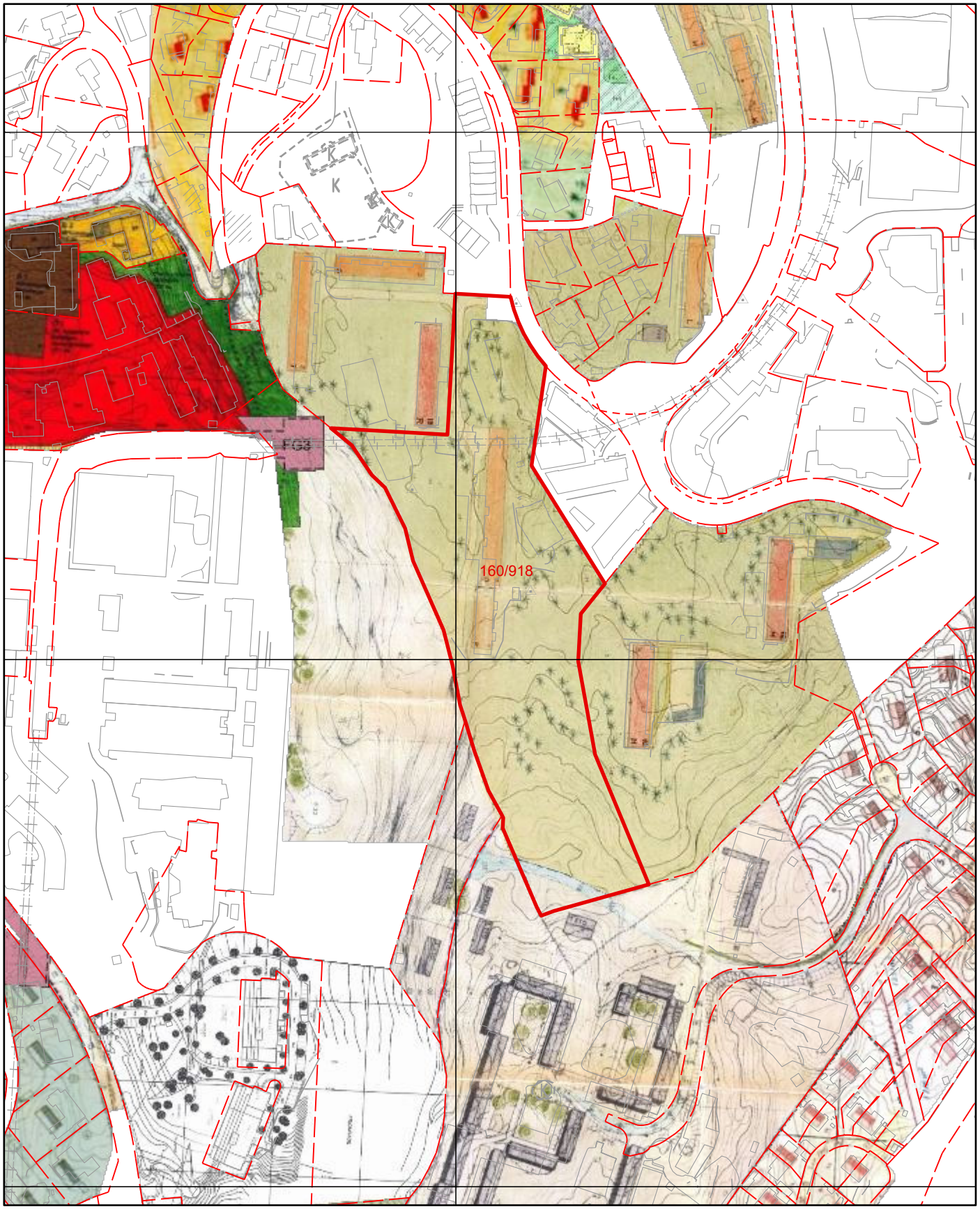
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/918/0/0
Dato: 17.09.2026 Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 78 m.fl.

PlanID(er): 30080000,10900100,10900000,64660000

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

Eiendomsflate



BG. FORM.

1426 / 59

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV

SØRE SLETTEBAKKEN

ENDRET BEBYGGELSESPLAN MÅL. 1:1000.

BYPLANSJEFEN I BERGEN DEN 15. OKTOBER 1958.

Alternativ IIA

KORRIGERT 6. MAI 1959.

Olav Thon.

Kopi av kart fremlagt i byplanrådet den 8. mai 1959.

Olav Thon.

- NY BOLIGBEBYGGELSE
- OFFENTLIG BEBYGGELSE
- EKSISTERENDE BEBYGGELSE
- EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM SKAL FJERNES
- TILLATT REGULERT BEBYGGELSE SOM BEHOLDES
- FELLESAREAL
- AREAL FOR BEBYGGELSE
- GARASJER

M 1:1000

Ekv. 1m

Det bekreftes at kartkopien / avskriften er i overenstemmelse med departementets stadfestelse av 30 / 9 1959

Byplansjefen i Bergen den 11 mai 1959

Bergen oppmålingsvesen september 1958

BYPLANSJEFEN. BERGEN
Int. 1498 / 59
Dato 8 / 10 1959.

X-21/86

Reguleringsplan på grunnen

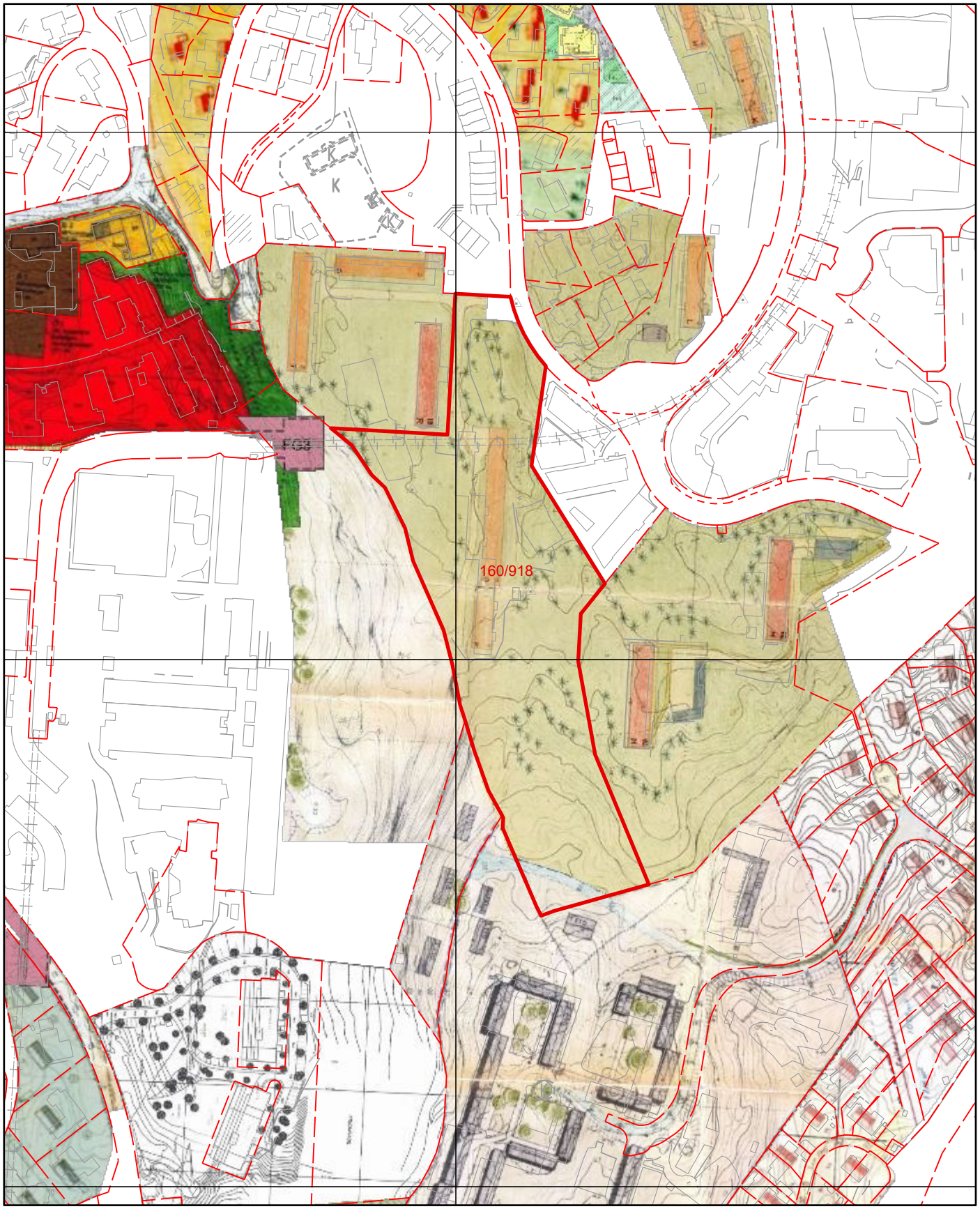
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/918/0/0
Dato: 17.09.2026 Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 78 m.fl.

PlanID(er): 30080000,10900100,10900000,64660000

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

Eiendomsflate



FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

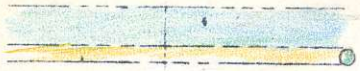
for g. no. 11, b. no. 99, g. no. 12, b. no. 1, g. no. 12, b. no. 2, g. no. 13, b. no. 27, m. fl.

mål 1 : 1000

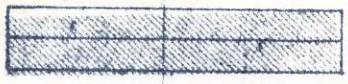
15. mars 1966

tegnforklaring:

planens begrensning



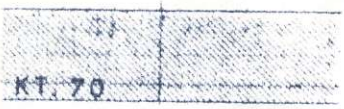
veigrunn
friareal



husplassering



parkeringsplasser



gesimsoverkant

RO - 27

E. DOGGER OG J. DJURHUUS

arkitekter m.n.a.l. strandgaten 193, bergen

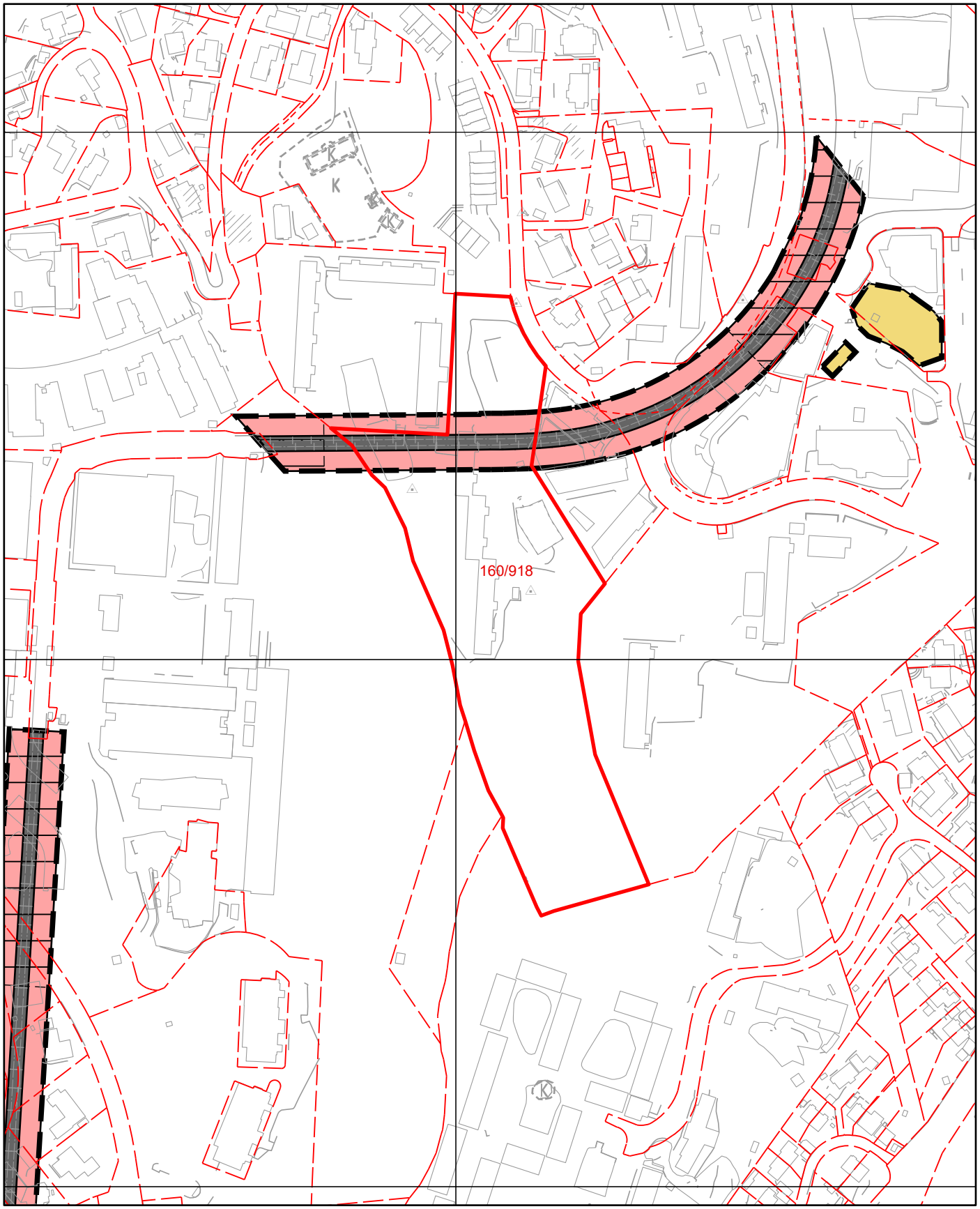
Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk:1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/918/0/0
Dato: 17.09.2026 Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 78 m.fl.

PlanID(er): 16990001

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



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Begrensninggrense gammel lov

OBJTYPE

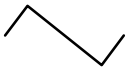

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

Reguleringsformål

641 - Restriksjonsområde flyplass


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Offentlige trafikkområder (PBL $ 25, 1. ledd nr. 3)


Sporvei / forstadsbane

SPESIALOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 6)


Område for anlegg i grunnen

Annet spesialområde

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

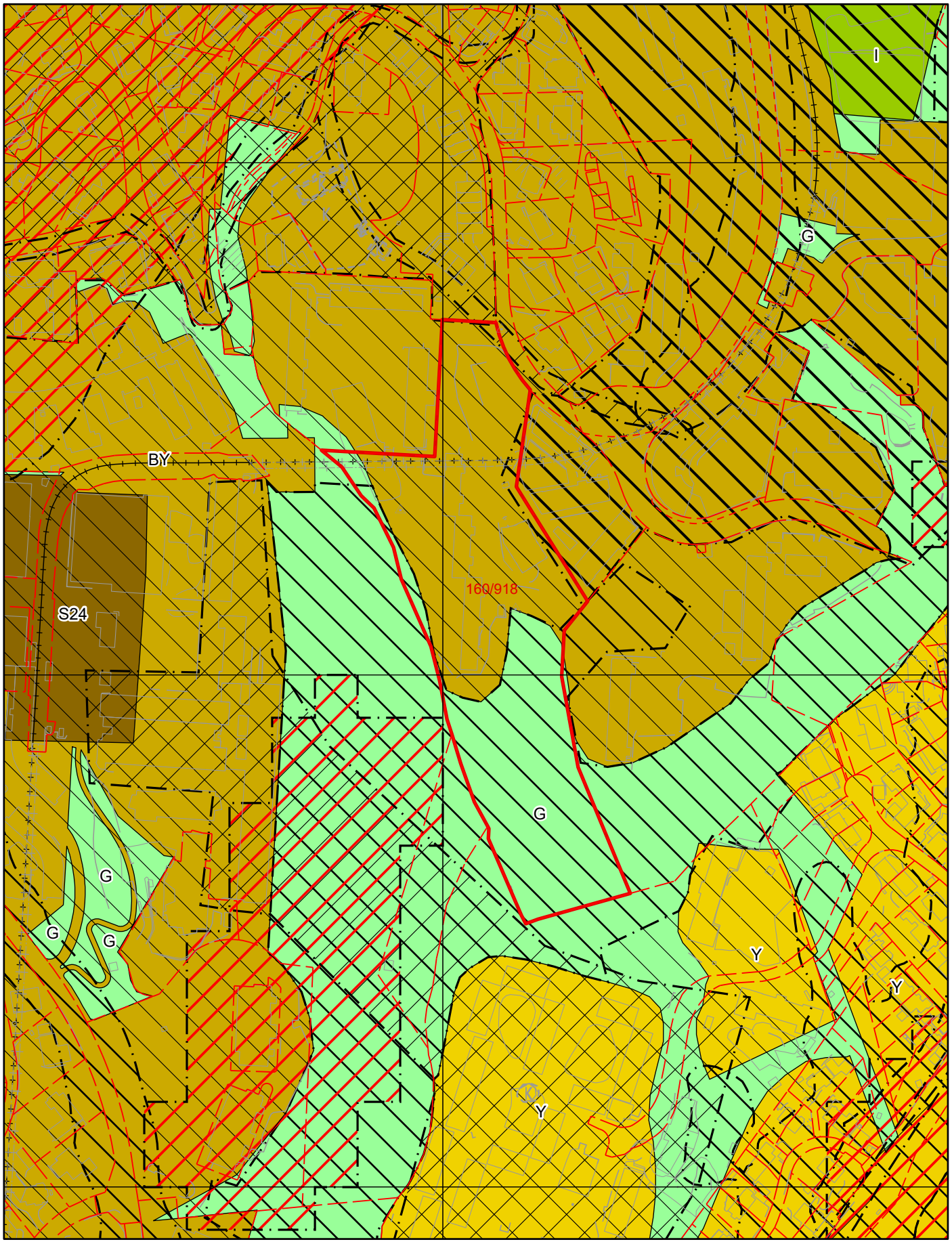
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 17.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/918/0/0
Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 78 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane


Bybane - tunnel


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Gjennomføringsone


Infrastruktursone


Støysone grønn


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Sentrumskjerne


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone


Idrettsanlegg

Grønnstruktur

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 17.09.2026

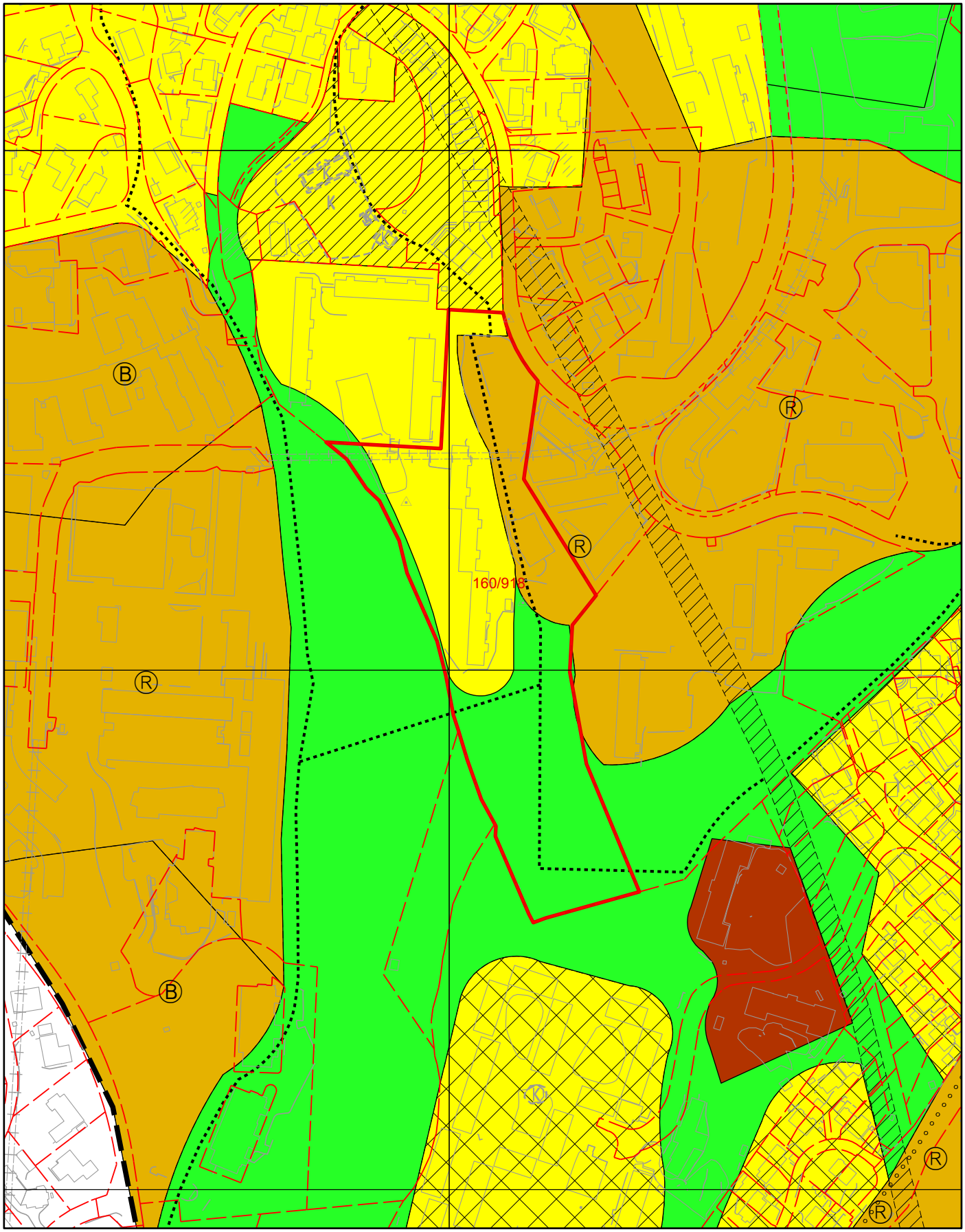
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/918/0/0
Adresse: Vilhelm Bjerknes' vei 78 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Gangveg


Sykkelveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985


Byggeområde (N)

Boligområde (N)


Bygninger, allmennyttig (N)


Idrettsanlegg (N)


Park-/turveg (N)