

W Eiendomsmegling Bergen Sentrum AS
Att: Silje Lavik
silje.lavik@wmegling.no

Bergen, 13.02.2024

INFORMASJON OM UTGIVELSE AV OPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV ANDEL I BORETTSLAGET

Vi viser til Deres henvendelse per e-post 12.02.2024 i forbindelse med salg av andel nr. 16 i Borettslaget Kalfarveien 22, org nr. 991 587 306, tilhørende Astrid Mjelde. Det presiseres at dersom kjøpekontrakt ikke inneholder kjøpers e-post adresse vil det påløpe et fakturagebyr på kr 65,- ved utsendelse av faktura per post.

Vedlagt følger et eksemplar av lagets:

- Vedtekter
- Husordensregler
- Tegninger
- Årsregnskap 2022
- Protokoll fra siste ordinære generalforsamling

Øvrige opplysninger av relevans:

- Felleskostnader per 01.02.2024 kr. 6.609 inkludert månedlige rentekostnad kr. 3,025,51 og månedlige avdrag kr. 827,14. Husleien justeres i takt med renteoppgang/-nedgang. Renten som er lagt til grunn for ovennevnte husleie er 7,5 % pa.
- Dersom andelen overtas etter 1. i måneden, skal selger betale fellesutgifter direkte til borettslagets driftskonto for hele måneden. Kjøper og selger gjør opp seg imellom for denne måneden.
- Felleskostnader dekker forfalte renter og avdrag på fellesgjeld kommunale avgifter, eiendomsskatt, felles strøm, rep/vedlikehold bygning, skadedyrservice, huseierforsikring, styrehonorar, renhold, rep/vedlikehold heis, vaktmestertjenester, kabel-tv, bredbånd, samt øvrig drift og administrasjon av borettslaget.
- Borettslaget er ikke medlem av noe sikringsfond.
- Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslaget.
- Restanser felleskostnader ta kontakt ved oppgjør.
- Særskilte begrensninger, klausuler – se borettslagets vedtekter/husordensregler.
- Forkjøpsrett: NEI – styregodkjenning ved overdragelse: JA.
- Dyrehold – se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Andelen er tilknyttet en fellesgjeld som følgende: Lånnr. 1 er på kr. 425 430,- per 31.12.2023 og lånnr. 2 kr. 58 861,- per 31.12.2022. Total andel fellesgjeld kr. 518 550,- per 31.12.2022. Fellesgjelden betales totalt ned over 28 år. Låneform: Annuitet. Innfrielsesdato 15.06.2048. Borettslaget har begge de to lån i Eiendomskreditt AS. Totalt for borettslaget er lån nr 1 på 8 422 196 og lån nr 2 på 1 423 707 per 31.12.2023. Fellesgjelden betales totalt ned over 24 år. Låneform: Annuitet. Innfrielsesdato 15.03.2048.
- Vi har følgende informasjon om styrets leder:
Navn: Kim Tuv
Adr: Kalfarveien 22, 5018 Bergen

Tlf: 99 45 55 83

E-post: kalfarveien22@gmail.com

- Byggeår: 1966
- Fellesobligasjonen er tinglyst med kr. 35 000 000,-.
- Borettslagets tomt er eiet.
- Borettslagets BRA er på 1221 kvm.
- Gnr 166 Bnr 1120 i Bergen kommune.
- Borettslaget har boligforsikring hos Gjensidige Forsikring med avtale nr: 81592871. Årlig premie kr. 115 000,-.
- Det lekket vann inn i strømrør i 2018 som forsikringsselskapet ikke fant ut av. Det har for øvrig ikke vært noe problem hittil per d.d. Det er fuktproblemer i vaskerom, for oppdatert informasjon kan styreleder kontaktes.

Presisering:

Ovenstående opplysninger om borettslaget er kun basert på kunnskap om borettslaget, gitt oss som forretningsfører. Under henvisning til selger samt borettslagets styre som rett adressat, tas det derfor forbehold om forhold som vi ikke har kjennskap til per dags dato.

Vi ber om at skjema for styregodkjenning av ny eier fylles ut og blir sendt med kopi av signert kjøpekontrakt på mail til vest@accountor.no

For å unngå problemer med for tidlig overtakelse, ber vi om at overtakelse blir lagt til etter at styregodkjenning foreligger, det vil si tidligst etter at 20 dagers fristen er utløpt, jf. Borettslagsloven § 4-5, 1.ledd, 2 punktum. Vi ber megler gjøre kjøper og selger oppmerksom på forholdet.

Gebyrer:

Vi opplyser om at det påløper et gebyr på kr. 3 600,- inkl. mva, for oversendelsen av opplysninger/rekvirert materiell.

I tillegg påløper eierskriftegebyr med kr. 5 995,- inkl. mva som bes betalt 7 dager etter overtakelse..

Vennligst benytt kidnummer på faktura ved betaling.

Med vennlig hilsen
Accountor AS, Avd Bergen

Dag E. Slettebakken
Forretningsfører

Vedlegg

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET KALFARVEIEN 22

Vedtatt i ordinær generalforsamling
mandag den 06. mai 2019
i medhold av lov om borettslag
06. juni 2003 nr. 39

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Kalfarveien 22 er et privat borettslag som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bustad i lagets eieendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kr. 5.000,-.
- (2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2.
- (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 eller personer som bruker eller skal bruke boligen som fritidsbolig 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, eller bruker fritidsboligen jfr. 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) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må meldingen 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 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 gjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten og bruksoverlating

- (1) Hver andel gis enerett til å bruke boligen og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig bruk 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 nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget men det kan søkes styret om tillatelse, dersom det ligger sterke argumenter til grunn for en tillatelse av dyrehold.

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 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 husstandsfelleskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren 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 brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor eller bruker boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand og vedlikeholde slik som vinduer, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider 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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører merd karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (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, jfr. Borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikehold

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen skal borettslaget holde ved likc. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseiere.
- (3) Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter og ytterdører til boligen eller reparasjoner eller utskiftning 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 utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine jfr. Borettslagsloven § 5-18.

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, jfr. Borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel kan gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

Den delen av felleskostnadene i borettslaget som gjelder renter, avdrag og omkostninger på fellesgjelden, skal fordeles mellom andelseierne i forhold til vedkommende andels del av fellesgjelden til enhver tid. Felleskostnader for øvrig fordeles i forhold til boligens bruksareal med mindre annet fremkommer i det følgende:

Når særlig grunner taler for det, skal visse kostnader deles eller nyttes for de enkelte boligene eller ett forbruk. Kostnader til forretningsførsel og revisjon fordeles lik på andelshaverne.

Felleskostnadene inkluderer borettslagets fellesgjeld samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jfr. § 10
- b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon samt eventuelt styrehonorar
- c) kostnader til drift og indre og ytre vedlikehold av fellesarealer/felles installasjon og atkomstarealer
- d) strøm i fellesareal, kostnader til felles varmtvann og felles kommunale avgifter

Kostnader til kabel-tv og bredbånd fordeles likt på hver andelseier. Avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte andelseier.

Den enkelte andelseier innbetaler et månedlig beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrenter etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforhold har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser, jfr. Borettslagsloven § 5-20. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks andre medlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Dersom en i styret selger sin andel i borettslaget og flytter fra eiendommen i sin styreperiode vil styret innbyrdes rullere på rollene slik de ser det best samt velge en andelshaver (som kan hjelpe med arbeidsmengden) til å representere enten et styremedlem verv eller varaverv, inntil andelseier kan vedtas som medlem på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling. Nevnte andelshaver vil ikke kunne ha fullmakt før vedtak på generalforsamling.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møteleders 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 generalforsamling har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. Borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
 3. salg eller kjøp av fast eiendom
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder alene representerer laget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

- (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 av andelseierne 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 møte 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 tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Skriftlig melding til boligbyggelagets andeler foregår elektronisk med mindre annen avtale er gjort.
- (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 andelseiere ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 første ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen kan 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 generalforsamling 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 fastsettes av 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvaret for seg selv eller nærstående forhold til laget. Det samme gjelder avstemming 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 FORHOLD TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtekten gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003.

Vedtatt på GF 22.06.09

Borettslaget Kalfarveien 22

Reglement

Utarbeidet av styret juni 2009.

1. Ro i leiligheten

Alminnelig ro i leiligheten skal finne sted mellom 2300 og 0700 på hverdager inkl. lørdag. Helligdagsfreden gjelder mellom kl. 1800 og 1100. Bruk av musikkapparat og TV må foregå med forsiktighet. Det henstilles til å bruke sunn fornuft, spesielt dersom vinduer står åpne. Ta hensyn til naboene dine.

Ualmennlig arbeids- og musikkstøy, innenfor ovenfor angitte tider, skal forhåndsvarsles til dine naboer med minimum 1 dags varsel.

2. Renhold

Renhold i fellesarealene trappehus, vaskekjeller og inngangspart blir levert av eksternt firma. Hver andel har ansvar for renhold utenfor sitt inngangsparti. Det forventes at området har fri passasje og at regelmessig kosting/spyling og lignende utføres av andelshaver.

3. Fellesareal

Unødig opphold i fellesrom er ikke tillatt, og all ferdsel må foregå uten sjenanse for dine naboer. Inngangsdøren skal alltid være låst. Det er ikke tillatt å bruke fellesrommene til oppbevaring. Dette gjelder også sykler, barnevogner og lignende. Sykler parkeres i sykkelstativ eller egen bod. Unngå å riste tepper, matter og lignende ut av vinduer eller over verandakanten. Endringer av fellesareal eller yttervegger, f. eks. montering av parabolantenne, varmepumpe eller lignende, er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

4. Vaskekjeller

Bruk av vaskekjeller skjer på eget ansvar. Som bruker av vaske- og tørkerom er du ansvarlig for å rydde etter deg. Se for øvrig eget oppslag/reglement for bruk av vaske- og tørkerom.

5. Renovasjon

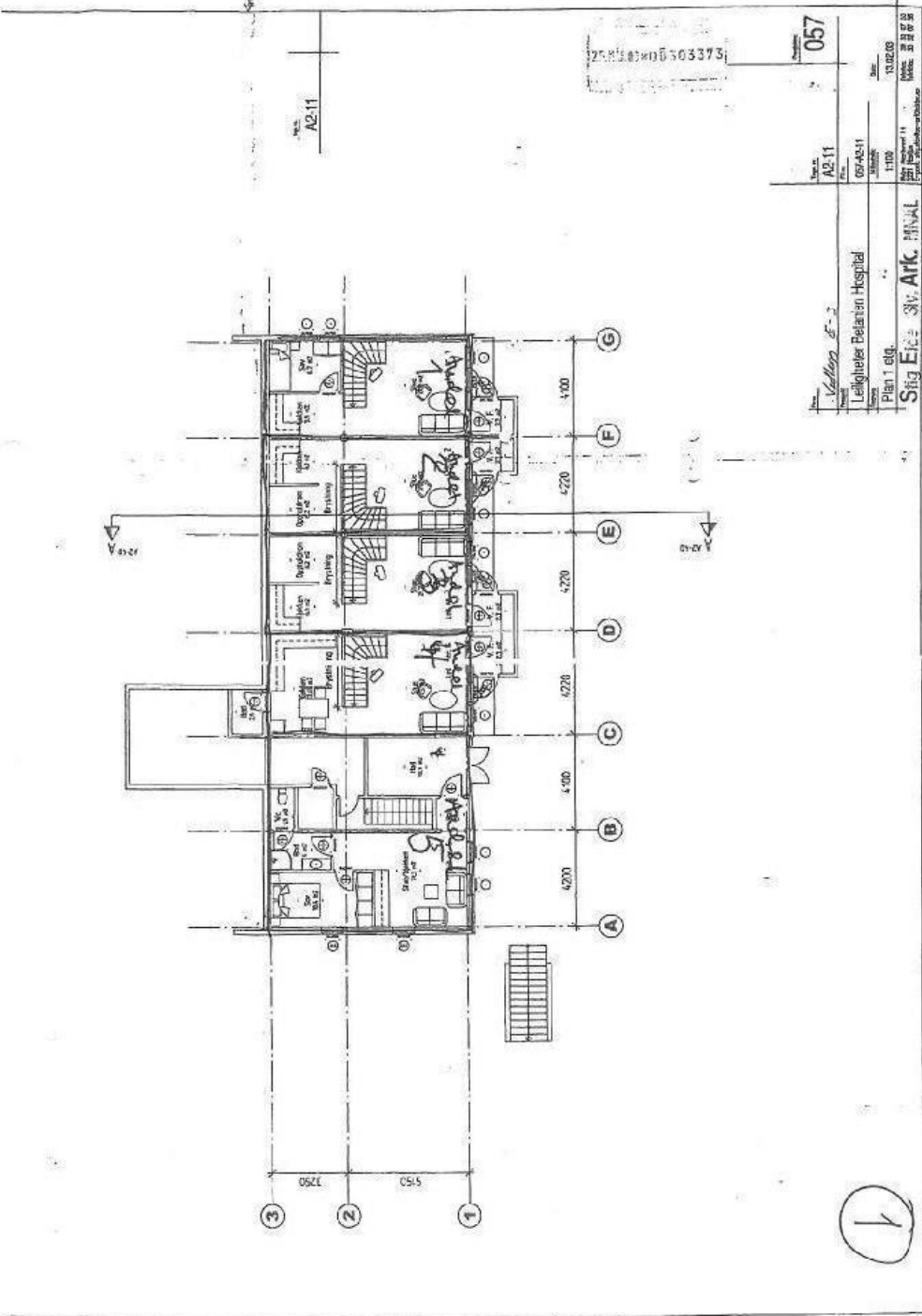
Containerne tømmes ukentlig (p.t. tirsdag el onsdag). Containerne må ikke fylles så fulle at lokket blir stående åpent, det ser lite pent ut og tiltrekker uønsket dyreliv. Esker og lignende skal flatpakked og minimeres så mye som mulig.

6. Melding til styret

Styret kan kontaktes pr e-post: kalfarveien22@gmail.com.

Forslag, spørsmål og andre meldinger som er aktuelle for styret, kan rettes til denne adressen. Videre viser styret til borettslagets vedtekter for utfyllende informasjon. Beboerne plikter å sette seg inn i disse.

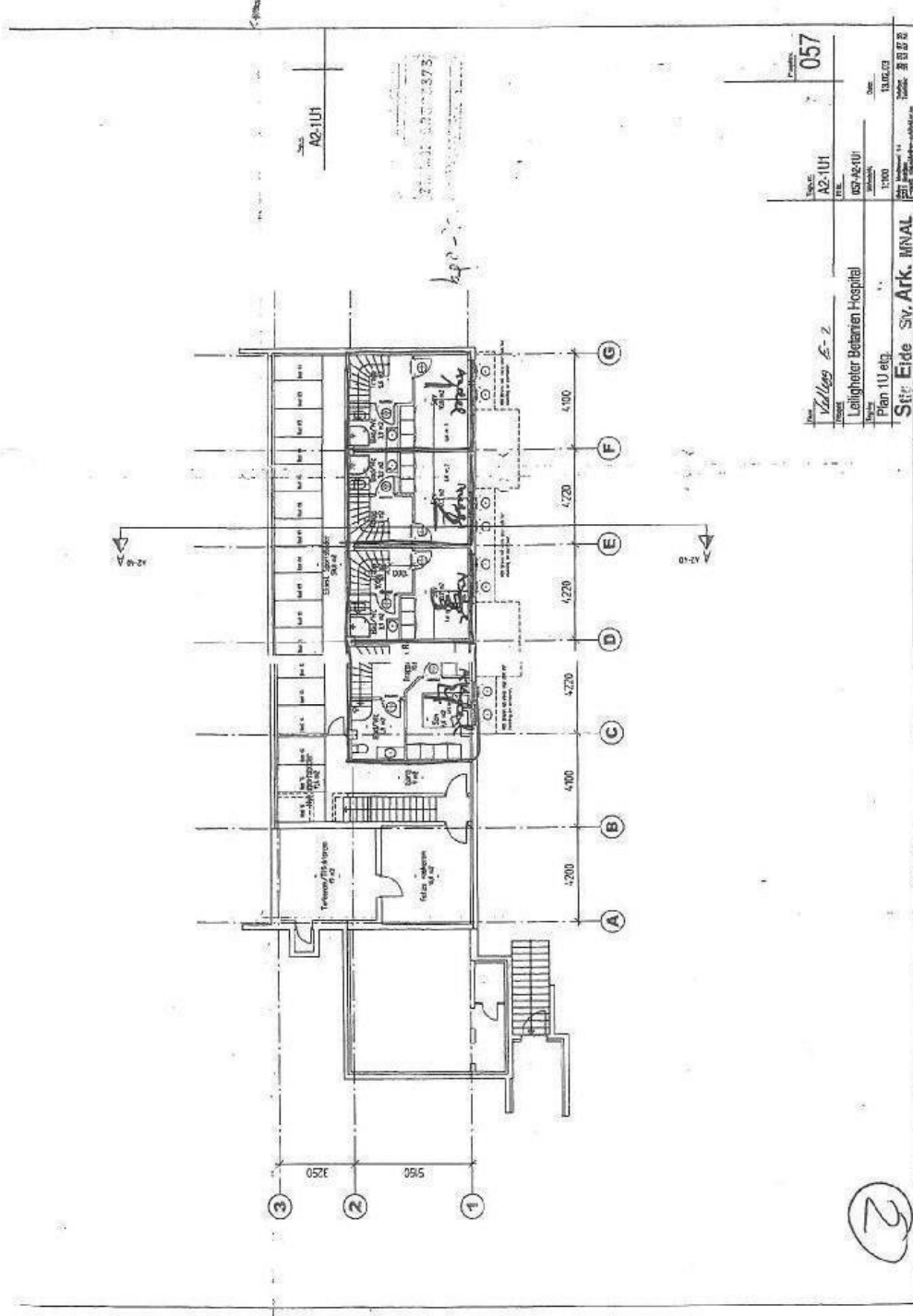
Bergen 12.06.2009
Styret



27.81803400503373

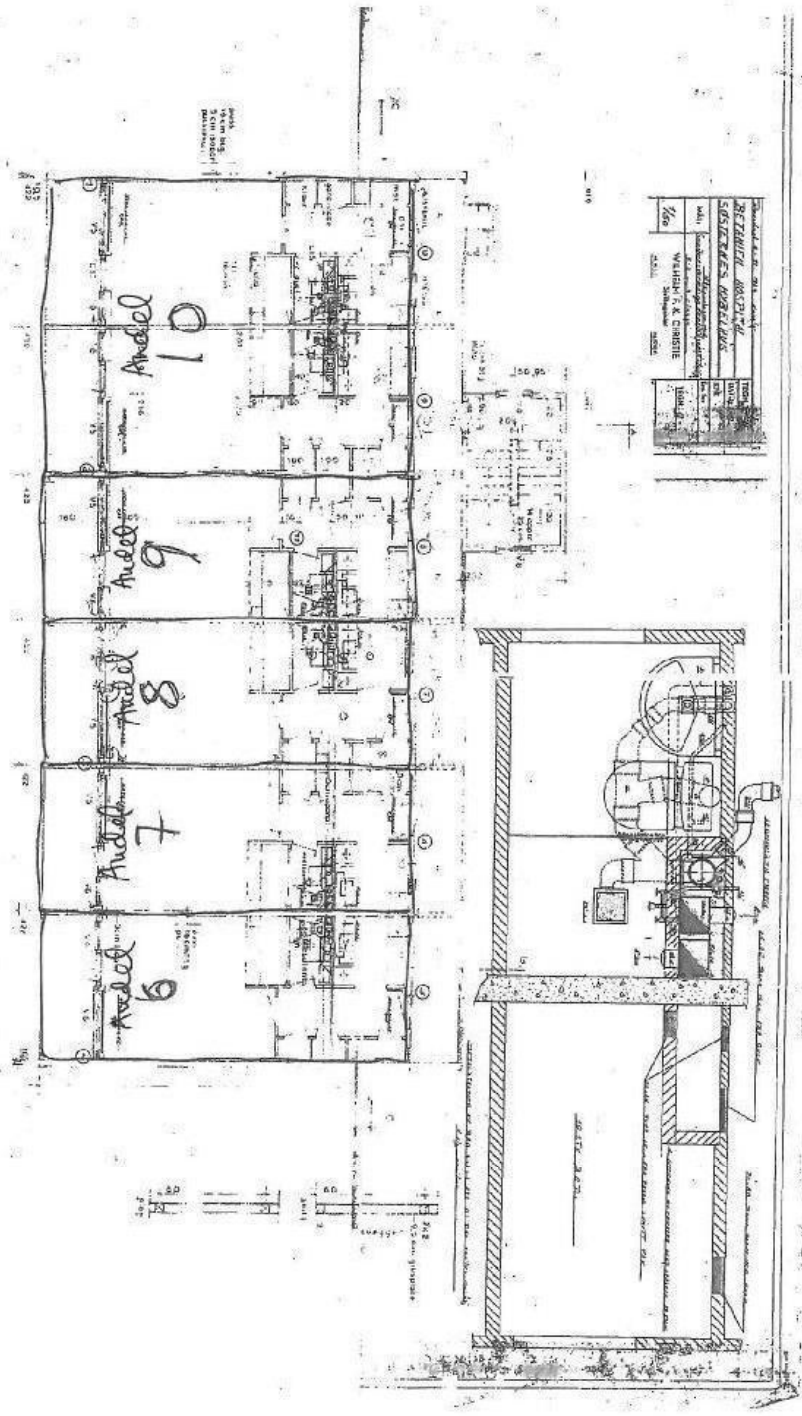
Blatt	A2-11	057
Proj.	057A0-11	
Arch.	1109	
Stand.	10.02.08	
Lithographisches Institut		
Siegfriedstr. 31, 4010, Köln		
Leihgeber: Petrus-Hospital		
Plan: 1. etg.		

1

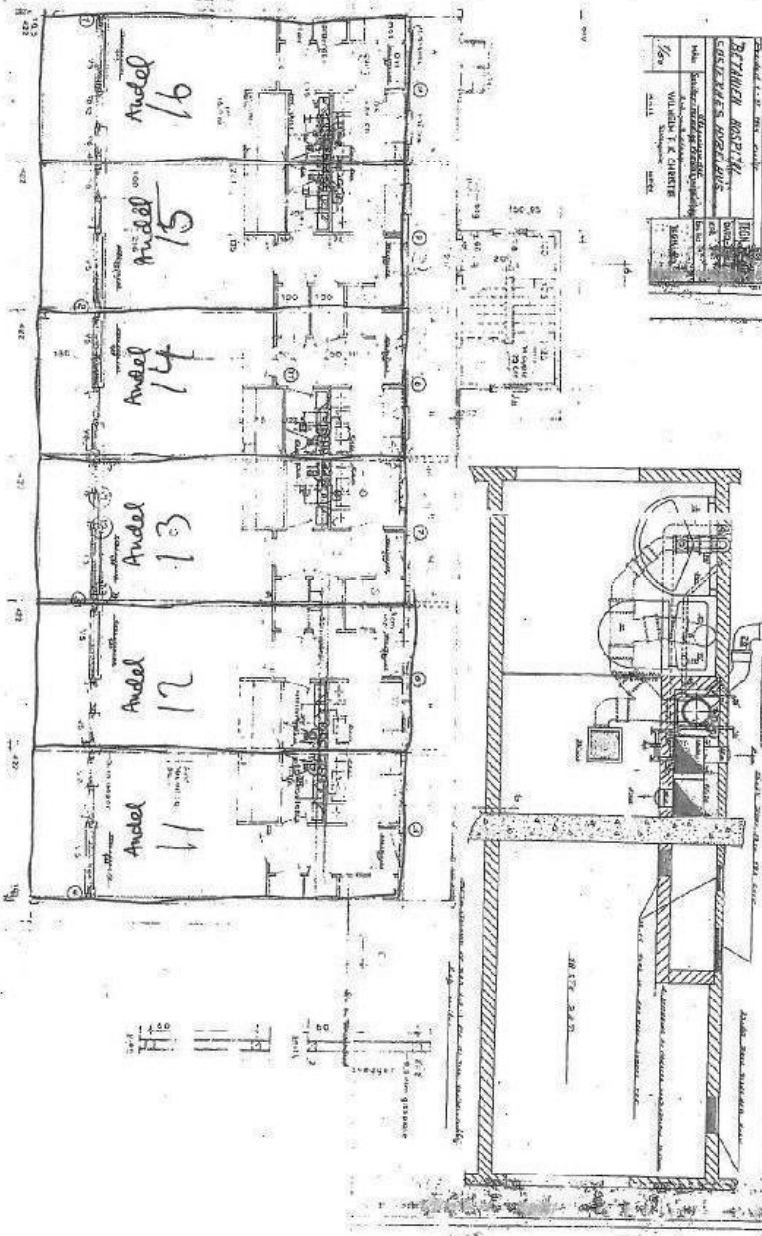


Blatt	A2-101			
Projekt	057			
Objekt	Leinighofer Böhmer Hospital			
Plan	Plan 111.01			
Standort	St. Eide, Siv. Ark. MNAL			
Datum	11.05.73			
Gezeichnet	...			
Geprüft	...			

3

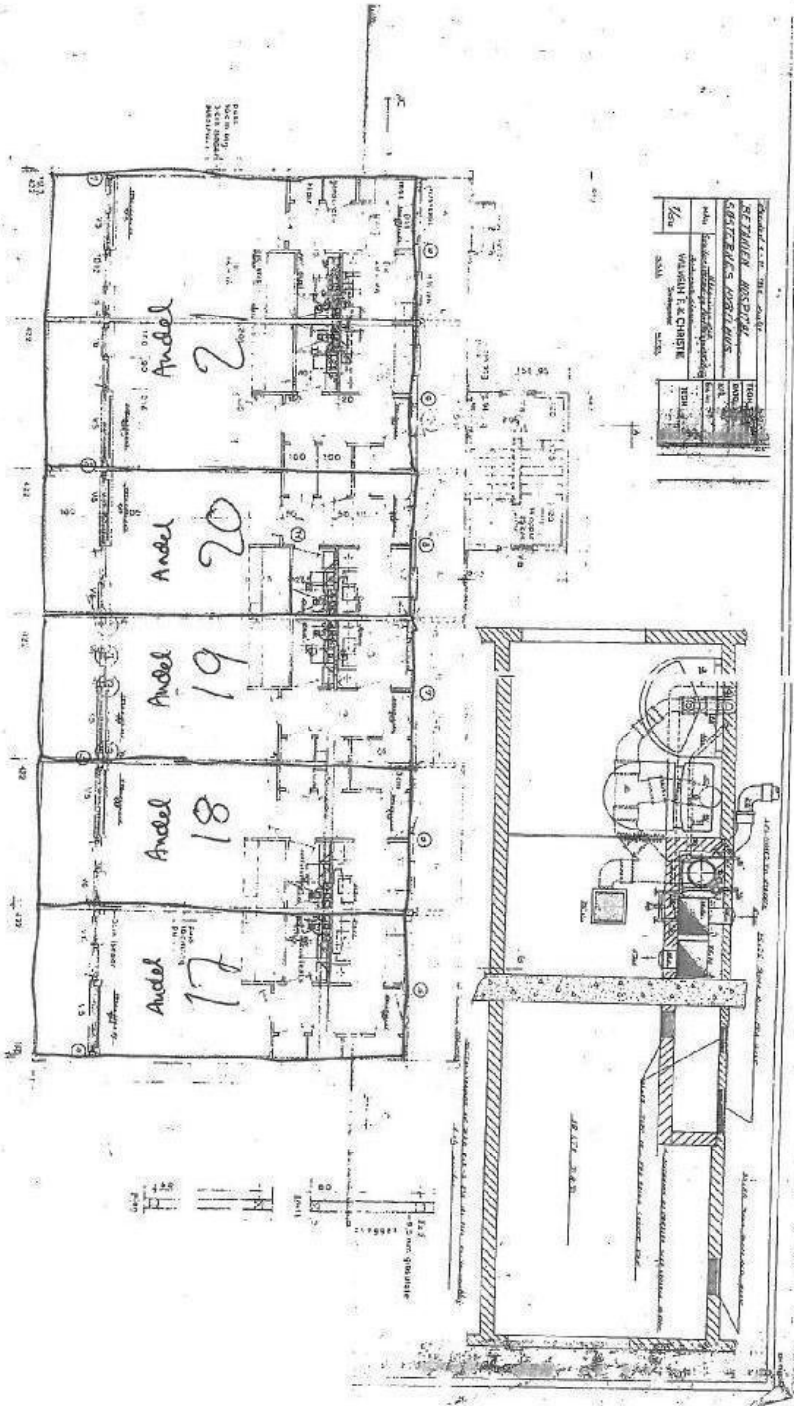


4



BETHLEEM HOSPITAL	
GENERAL HOSPITAL	
NO. 1	1914
NO. 2	1915
NO. 3	1916
NO. 4	1917
NO. 5	1918
NO. 6	1919
NO. 7	1920
NO. 8	1921
NO. 9	1922
NO. 10	1923
NO. 11	1924
NO. 12	1925
NO. 13	1926
NO. 14	1927
NO. 15	1928
NO. 16	1929
NO. 17	1930
NO. 18	1931
NO. 19	1932
NO. 20	1933
NO. 21	1934
NO. 22	1935
NO. 23	1936
NO. 24	1937
NO. 25	1938
NO. 26	1939
NO. 27	1940
NO. 28	1941
NO. 29	1942
NO. 30	1943
NO. 31	1944
NO. 32	1945
NO. 33	1946
NO. 34	1947
NO. 35	1948
NO. 36	1949
NO. 37	1950
NO. 38	1951
NO. 39	1952
NO. 40	1953
NO. 41	1954
NO. 42	1955
NO. 43	1956
NO. 44	1957
NO. 45	1958
NO. 46	1959
NO. 47	1960
NO. 48	1961
NO. 49	1962
NO. 50	1963
NO. 51	1964
NO. 52	1965
NO. 53	1966
NO. 54	1967
NO. 55	1968
NO. 56	1969
NO. 57	1970
NO. 58	1971
NO. 59	1972
NO. 60	1973
NO. 61	1974
NO. 62	1975
NO. 63	1976
NO. 64	1977
NO. 65	1978
NO. 66	1979
NO. 67	1980
NO. 68	1981
NO. 69	1982
NO. 70	1983
NO. 71	1984
NO. 72	1985
NO. 73	1986
NO. 74	1987
NO. 75	1988
NO. 76	1989
NO. 77	1990
NO. 78	1991
NO. 79	1992
NO. 80	1993
NO. 81	1994
NO. 82	1995
NO. 83	1996
NO. 84	1997
NO. 85	1998
NO. 86	1999
NO. 87	2000
NO. 88	2001
NO. 89	2002
NO. 90	2003
NO. 91	2004
NO. 92	2005
NO. 93	2006
NO. 94	2007
NO. 95	2008
NO. 96	2009
NO. 97	2010
NO. 98	2011
NO. 99	2012
NO. 100	2013

5

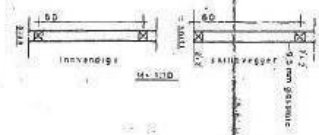
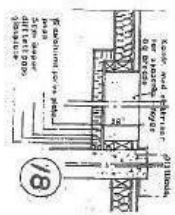
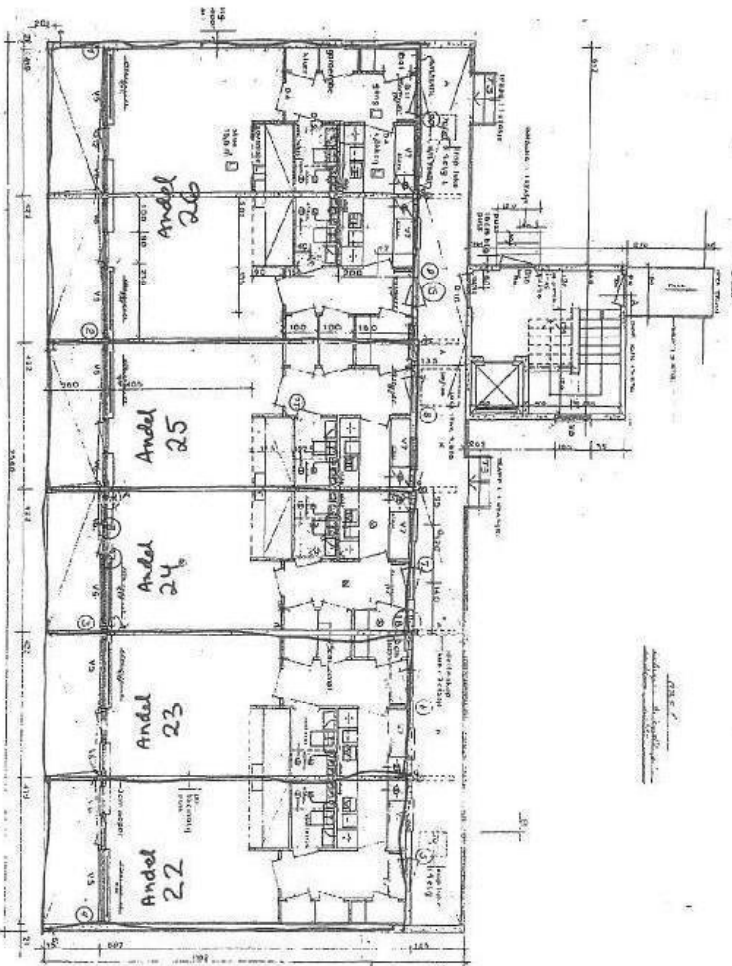




OUBELGOS

 B. V.

DELENING		WISSEL	
NO.	NAAM	NO.	NAAM
1	...	1	...
2	...	2	...
3	...	3	...
4	...	4	...
5	...	5	...
6	...	6	...
7	...	7	...
8	...	8	...
9	...	9	...
10	...	10	...
11	...	11	...
12	...	12	...
13	...	13	...
14	...	14	...
15	...	15	...
16	...	16	...
17	...	17	...
18	...	18	...
19	...	19	...
20	...	20	...
21	...	21	...
22	...	22	...
23	...	23	...
24	...	24	...
25	...	25	...
26	...	26	...
27	...	27	...
28	...	28	...
29	...	29	...
30	...	30	...
31	...	31	...
32	...	32	...
33	...	33	...
34	...	34	...
35	...	35	...
36	...	36	...
37	...	37	...
38	...	38	...
39	...	39	...
40	...	40	...
41	...	41	...
42	...	42	...
43	...	43	...
44	...	44	...
45	...	45	...
46	...	46	...
47	...	47	...
48	...	48	...
49	...	49	...
50	...	50	...



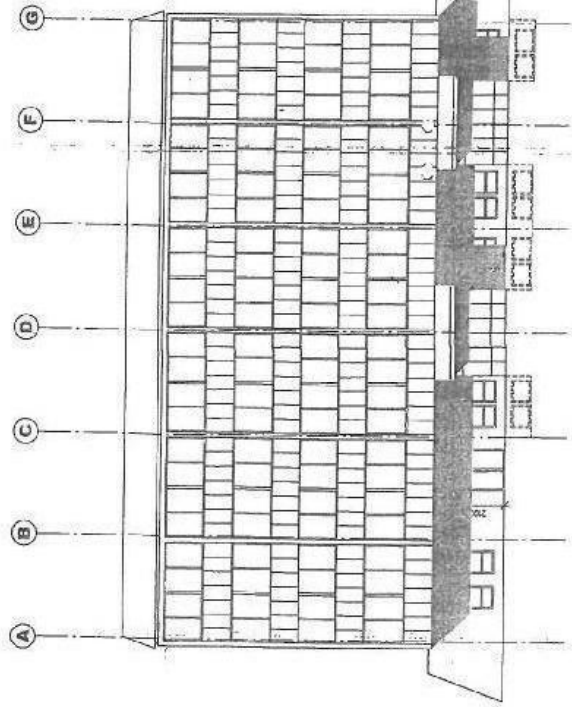
OUBELGOS
 B. V.

7

A2-51

25167893*00303373

057

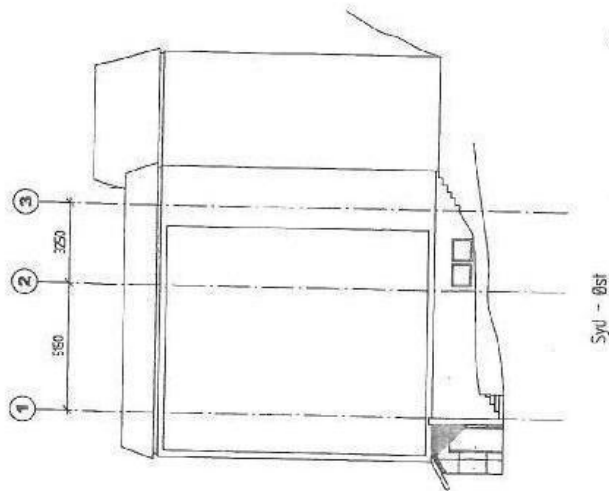


Mot Kalarveien

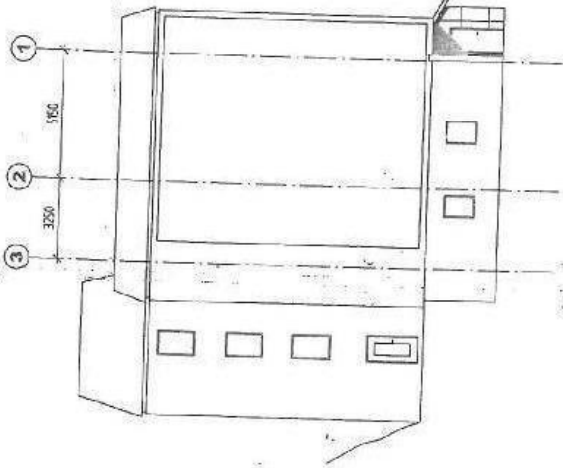
Proj. *Kalarveien 6-5*
Kunde Leichter Bazarren Hospital
Fassade mit Kalarveien
Arch. S. F. A. K. M. N. A. L.
Date: 05-00-01
Scale: 1:100
Date: 10.02.08

Site: Eide Str. Ark. MNAL

8



Syd - Øst



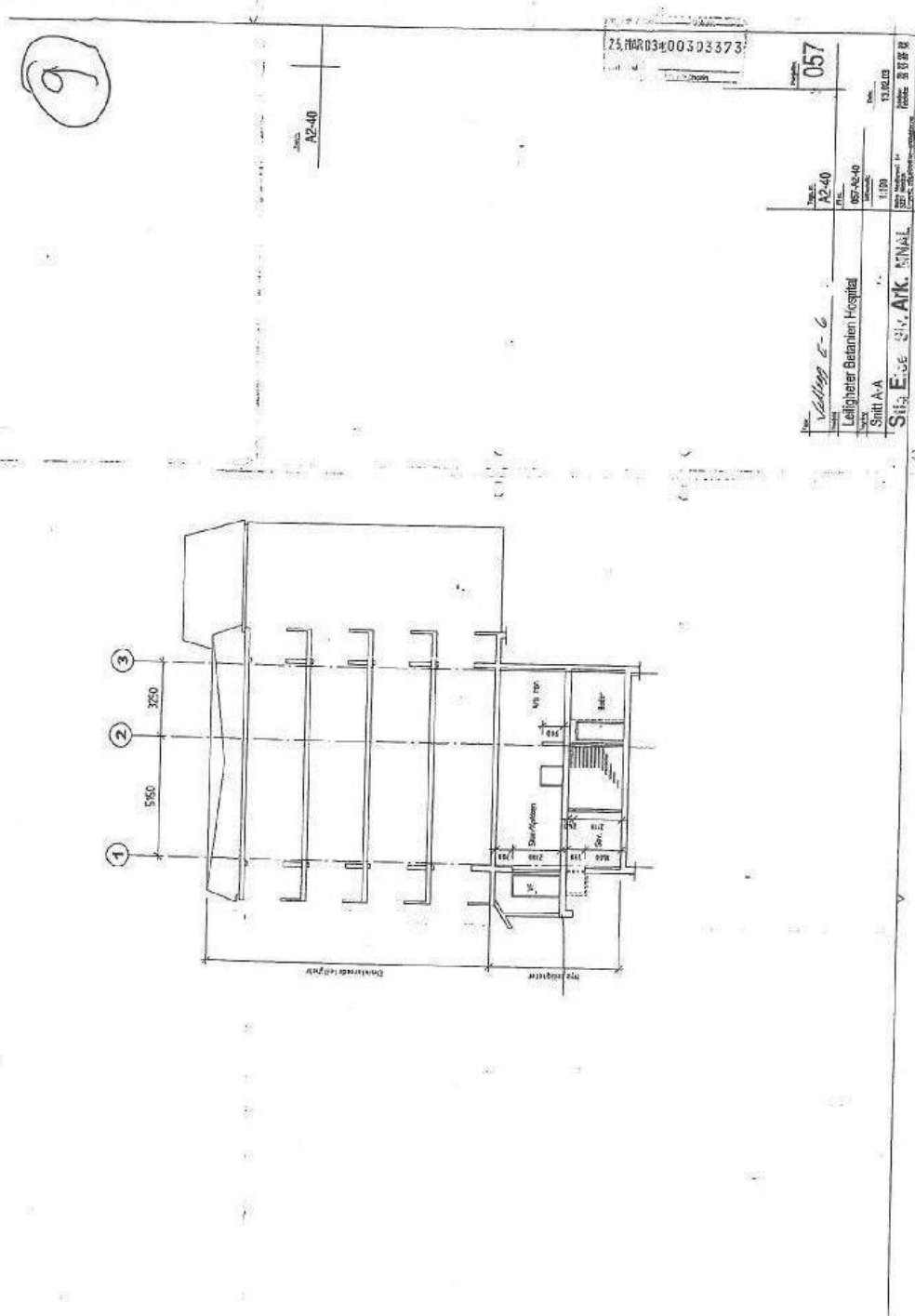
Nord - Vest

A2-50

25.MAR.03-003033

057

Navn	Vedbyg & y
Bygningstype	A2-50
Bygningens navn	Leiligheter Petanien-Hospital
Bygningens adresse	Fiskekar mot Syd - Aarag Nord - Vest
Bygningens areal	1170
Bygningens volum	13020
Bygningens status	Bygning i bruk
Bygningens type	AK, MNAL
Bygningens nummer	8888



25.HNR03400303373

Objekt	057
Titel	Vollzug E-6
Architekt	Leligher Betanien Hospital
Standort	Sait A-A
Architekt	St. E. & G. A.K. MINAL
Blatt	1/10
Datum	11.02.03
Zeichner	St. E. & G.
Prüfer	St. E. & G.

 BankID Signing
Rune Ove Stølsnes
2023-07-19


 BankID Signing
Kim Tuv
2023-07-20


 BankID Signing
Astrid Mjelde
2023-07-21

Årsregnskap 2022

Borettslaget Kalfarveien 22

Org. nr. 991 587 306

 BankID Signing
Rune Ove Stølsnes
2023-07-19

 BankID Signing
Kim Tuv
2023-07-20

 BankID Signing
Astrid Mjelde
2023-07-21

Resultatregnskap

Borettslaget Kalfarveien 22

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter		1 061 537	1 048 253
Annen driftsinntekt		556 553	570 743
Sum driftsinntekter		1 618 090	1 618 996
Lønnskostnad	1	57 050	57 050
Annen driftskostnad	1, 11	1 051 128	928 973
Sum driftskostnader		1 108 178	986 023
Driftsresultat		509 912	632 974
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 057	2 404
Annen finansinntekt		10 086	15 304
Annen rentekostnad		381 767	294 667
Resultat av finansposter		-361 624	-276 959
Resultat før skattekostnad	8	148 288	356 015
Årsresultat		148 288	356 015
Årsresultat		148 288	356 015
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		148 288	356 015
Sum overføringer		148 288	356 015

Balanse

Borettslaget Kalfarveien 22

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	44 706 220	44 706 220
Sum varige driftsmidler		<u>44 706 220</u>	<u>44 706 220</u>
Sum anleggsmidler		<u>44 706 220</u>	<u>44 706 220</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	9	81 582	97 897
Sum fordringer		<u>81 582</u>	<u>97 897</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	1 861 382	1 939 284
Sum omløpsmidler	8	<u>1 942 965</u>	<u>2 037 181</u>
Sum eiendeler		<u>46 649 184</u>	<u>46 743 401</u>

Balanse

Borettslaget Kalfarveien 22

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Andelskapital (28 andeler à kr 5000)	3	140 000	140 000
Annen innskutt egenkapital	10	2 101 809	1 721 394
Sum innskutt egenkapital		<u>2 241 809</u>	<u>1 861 394</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 842 174	1 693 885
Sum opptjent egenkapital		<u>1 842 174</u>	<u>1 693 885</u>
Sum egenkapital		<u>4 083 983</u>	<u>3 555 279</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7, 9	10 028 485	10 665 363
Borettsinnskudd	5, 6	32 462 000	32 462 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>42 490 485</u>	<u>43 127 363</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		30 776	29 825
Annen kortsiktig gjeld		43 941	30 933
Sum kortsiktig gjeld	8	<u>74 717</u>	<u>60 758</u>
Sum gjeld		<u>42 565 202</u>	<u>43 188 121</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>46 649 184</u>	<u>46 743 401</u>

Bergen
Styret i Borettslaget Kalfarveien 22

Rune Ove Stølsnes
styremedlem

Kim Tuv
styreleder

Astrid Mjelde
styremedlem

Borettslaget Kalfarveien 22

Noter til årsregnskapet for 2022



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapsprinsippene er beskrevet nedenfor.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer i samsvar med opptjeningsprinsippet og inntektsføres etter hvert som tjenestene utføres.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Vurdering og klassifisering av balanseposter generelt

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, skal avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidler skal nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Nedskrivningen skal reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Gjeld vurderes til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer vurderes til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Note 1 - Lønn, godtgjørelser, lån m.v. til ansatte og tillitsvalgte

Det har ikke vært ansatte i borettslaget i 2022. Det er utbetalt kr 50 000 i styrehonorar til styrets medlemmer. Borettslaget har ikke oppnevnt daglig leder.

Det er kostnadsført honorar til revisor med kr 14 188,- for revisjon.

Note 2 - Anleggsmidler

	Fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 01.01	44 706 220
Årets tilgang (+)	0
Årets avgang (-)	0
Bokført verdi pr. 31.12	44 706 220
Bokført verdi pr. 31.12	44 706 220

Det er ikke foretatt regnskapsmessige avskrivninger på bygningen.

Note 3 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 28 andeler à kr 5 000.

Note 4 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende redusert med konstaterte tap.

Note 5 - Borettsinnskudd

Innskudd i forbindelse med finansiering av borettslagets eiendom er kr 32 462 000,-. Innskuddet kan bare tilbakebetales ved oppløsning av borettslaget eller annen beslutning etter Borettslagsloven § 3-3.

Note 6 - Pantstillelser, garantier o.l.

Bokført gjeld som er sikret med pant eller lignende sikkerhet:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 028 485	10 665 363
Sum	<u>10 028 485</u>	<u>10 665 363</u>

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bygninger, tomt, bygningsmessige anlegg	44 706 220	44 706 220
Sum	<u>44 706 220</u>	<u>44 706 220</u>

Borettsinnskuddet på kr 32 462 000 er sikret med pant i lagets eiendom.

Note 7 - Fellesgjeld

Lån 1: Fordeling av fellesgjeld:

Andelsnummer	Fellesgjeld	Andel Fellesgjeld
1	582 273	6,7877 %
2	582 273	6,7877 %
3	582 273	6,7877 %
4		0,0000 %
5		0,0000 %
6	433 320	5,0513 %
7	433 320	5,0513 %
8	433 320	5,0513 %
9	433 320	5,0513 %
10		0,0000 %
11	433 320	5,0513 %
12	433 320	5,0513 %
13		0,0000 %
14	433 320	5,0513 %
15		0,0000 %
16	433 320	5,0513 %
17		0,0000 %
18	433 320	5,0513 %
19	433 320	5,0513 %
20	433 320	5,0513 %
21	331 760	3,8674 %
22	433 320	5,0513 %
23	433 320	5,0513 %
24	433 320	5,0513 %
25		0,0000 %
26	433 320	5,0513 %
27		0,0000 %
28		0,0000 %
	8 578 375	100

Avdrag Fellesgjeld

Borettslaget har i 2022 betalt avdrag på kr 219 267,- som blir fordelt prosentvis av hver enkelt andelshavers andel fellesgjeld i borettslaget. Det er i tillegg betalt avdrag på kr 319 744,- som individuell nedbetaling fellesgjeld for andel 25.

Det foreligger individuell nedbetalingsordning for borettslaget.

Note 7 - fortsettelse

Lånevilkår fellesgjeld

Type lån	Annuitetslån
Nominell rente	4,20 % p.a
Effektiv rente	4,28 % p.a.
Løpetid	28 år
Lån tatt opp	19.05.2008
Avdragsfri periode slutt	Ja
Innfrielsesdato	15.06.2048

Dato nedbetalingsplan

15.09.2022

Lån 2 Fordeling av fellesgjeld:

Andelsnummer	Fellesgjeld	Ekstralån	Andel Fellesgjeld
1		83 934	5,7881 %
2		83 185	5,7364 %
3		83 934	5,7881 %
4			0,0000 %
5			0,0000 %
6		59 953	4,1344 %
7		59 953	4,1344 %
8		59 953	4,1344 %
9		59 953	4,1344 %
10			0,0000 %
11		59 953	4,1344 %
12		59 953	4,1344 %
13		59 953	4,1344 %
14		59 953	4,1344 %
15		59 953	4,1344 %
16		59 953	4,1344 %
17		59 953	4,1344 %
18		59 953	4,1344 %
19		59 953	4,1344 %
20		59 953	4,1344 %
21		59 953	4,1344 %
22		59 953	4,1344 %
23		59 953	4,1344 %
24		59 953	4,1344 %
25			0,0000 %
26		59 953	4,1344 %
27			0,0000 %
28		59 953	4,1344 %
		1 450 110	100%



Borettslaget har i 2022 betalt avdrag på kr 37 196,- som blir fordelt prosentvis av hver enkelt andelshavers andel fellesgjeld i borettslaget. Det er i tillegg betalt avdrag på kr 60 671,- som individuell nedbetaling fellesgjeld for andel 25.

Det foreligger individuell nedbetalingsordning for borettslaget.

Lånevilkår fellesgjeld

Type lån	Annuitetslån
Nominell rente	4,20 % p.a
Effektiv rente	4,38 % p.a.
Løpetid	28 år
Lån tatt opp	24.06.2016
Avdragsfri periode slutt	Ja

Innfrielsesdato 15.03.2046
Dato nedbetalingsplan 15.09.2022



Note 8 - Disponible midler

Endring Disponible midler

Årets endring i disponible midler utgjør endring i omløpsmidler minus endring i kortsiktig gjeld.

Endring i omløpsmidler	-94 216
Endring kortsiktig gjeld	-13 958
Endring disponible midler	-108 175

Endring disponible midler tilsvare årrets resultat justert for avdrag lån.

Disponible midler

Disponible midler 01.01.2022	1 976 423
Årets Resultat	148 288
Avdrag lån	-636 878
Individuell nedbet fellesgjeld	380 415
Disponible midler 31.12.2022	1 868 248

Note 9 - Spesifikasjon av fordringer og gjeld

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt utgjør kr 0.

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt utgjør kr 8 803 520,-.

Note 10 - Egenkapital

Annen innskutt egenkapital er endret i 2022.

Annen innskutt egenkapital 31.12.2021	Kr. 1 721 394
Individuell nedbet. fellesgjeld andel nr. 25	Kr. 319 744
Individuell nedbet. fellesgjeld andel nr. 25	Kr. 60 671
<u>Annen innskutt egenkapital 31.12.2022</u>	<u>Kr. 2 101 809</u>

Note - 11 Andre driftskostnader

Honorar til forretningsfører utgjør i 2022 kr 176 880,-.

Det er kostnadsført kr 156 522 for utgifter til reparasjon og vedlikehold av bygningen i 2022.

Kostnadene fordeles slik:

- vedlikehold og utbedring av heis kr 42 136.
- andre løpende kostnader inkl. vaktmestertjenester kr 114 386.

Note 12 - Bundne midler

Kr. 81,- er innestående på bankkonto for skattetrekk.

Borettslaget har ingen forpliktelser pr. 31.12.2022 knyttet til skattetrekk.

 BankID Signing
Rune Ove Stølsnes
2023-07-19

 BankID Signing
Kim Tuv
2023-07-20

 BankID Signing
Astrid Mjelde
2023-07-21

PROTOKOLL TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET KALFARVEIEN 22 ORG NR 991 587 306

Mandag, 03. Mai 2022 – kl. 17.00 – 18.00

**Møtet vil bli avholdt i Accountor Bergen AS sitt møterom i Kroatjønneveien 15,
5147 Fyllingsdalen i 3 etasje.**

Generalforsamlingen ble åpnet av Ina Catrin Grimstad.

Til stedet fra styret:

Styreleder: Vilde Monclair

Styremedlem: Rune Ove Stølsnes

Deltagere: Vilde Monclair(Andel 21), Rune Ove Stølsnes (Andel 18), Christophe Louis Balin, Heidi Mjelde Skipenes(andel 2), Kim Tuv(Andel 22), Henning Heggli Kalvatstvik (Andle 9) Sten Pedersen (Andel 19) Jonas Øberg (Andel 14) Kjell-Asbjørn Helland (Andel 1)

9 Andeler med stemmerett

Antall godkjente fullmakter: Agnes Csernai. Till (for Andreas Csernai)- Fullmakt-
godkjent(Andel 25)

Generalforsamlingen ble lovlig satt.

1. Konstituering:

Godkjenning av innkalling/saksliste:

Valg av møteleder:

Valg av referent:

Protokollunderskrivere (to)

VEDTAK:

Godkjenning av innkalling/saksliste: **Godkjent**

Møteleder: **Dag Slettebakken**

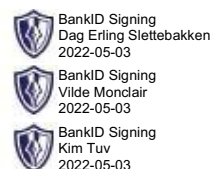
Referent: **Dag Slettebakken**

Protokollunderskrivere (to): **Kim Tuv og Vilde Monclair**

2. Vedtagelse og godkjenning av årsregnskapet for 2021

Godkjenning av regnskapet for borettslaget. Vedlagt følger revidert årsregnskap for 2021.

VEDTAK: Årsregnskapet godkjent – Årsmøte ber styret om å se på muligheten for å redusere husleien siden man nå har tilstrekkelig med egenkapital.



3. Valg av styreleder/styremedlem

Styret har forslag til ny sammensetning av styret:

Se vedlegg

VEDTAK: Ny styreleder: Kim Tuv

Styremedlem:

Rune Stølsnes

Astrid Mjelde

Sende ut kontaktdata til alle medlemmene

4. Fastsettelse av styrehonorar

Styret har lagt til grunn kr. 50.000, - i styrehonorar for styreverv 2022. Fordeling skal fastsettes til medlemmene.

VEDTAK:

Årsmøte vedtar at styret får 50.000 til fordeling intern i styret. Fordelingen blir avtalt med Forretningsfører

5. Eventuelt/innkomne saker:

Det er en innmeldt sak fra Sten Pedersen Andel 19-

Ønsker å få diskutert forskjellen på bodene som er blitt tildelt og problemet med fukt i boden.

Ingen vedlegg til saken

VEDTAK: Styret får i oppdrag i å finne ut omfanget av tilstanden til bodene og ber om at bodene utbedre til at det ikke er fuktighet. Alle boden skal kunne brukes.

Signering av Protokoll

Vilde Monclair

Kim Tuv

Dag E. Slettebakken
Referent