



**Olaaugen**Borettslag

# **Innkalling til generalforsamling i Olaaugen borettslag**

**Torsdag 24.05.2018**

**klokken 18:00**

**ved Alvøen skole**



## **SAKSLISTE:**

### **SAK 1. Konstituering**

Valg av møteleder, møtesekretær, tellekorps og protokollunderskrivere

### **SAK 2. Rapport fra styret**

(Vedlagt)

### **SAK 3. Årsregnskap**

(Vedlagt)

### **SAK 4. Valg**

(Valgkomiteens innstilling er vedlagt)

### **SAK 5. Godtgjørelse til styret**

(Valgkomiteens innstilling er vedlagt)

### **SAK 6. Innkomne forslag eller saker**

(Vedlagt med innstilling fra styret)

# Adgangstegn/Stemmerett/Fullmakt

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemme for andelen. Ektefelle/samboer må møte med fullmakt fra andelseier, for å kunne stemme på vegne av andelen.

- Fremleier har møte og talerett, men ikke stemmerett.
- Stemme kan også avgis ved fullmakt, begrenset til en fullmakt per fremmøtt.
- Forhåndsstemmer godtas ikke.
- Adgangstegn/fullmakt byttes i stemmeseddel ved inngangen.
- Vær ute i god tid.
- Legitimasjon kan bli avkrevd.

Vel møtt

For styret i Olahaugen Borettslag

Trond Aarheim Nilsen  
Styreleder

Vennligst klipp av og benytt adgangstegnet under

---

Adgangstegn

Fullmakt til Generalforsamlingen i Olahaugen Borettslag 2018

Andelseiers navn: \_\_\_\_\_

Adresse: Nedre Stiaberget nr \_\_\_\_\_

Gir sin fullmakt til

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

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



## SAK 2. Rapport fra styret

### Lagets virksomhet

#### Formål

Olahaugen Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseiere bolig ved å erverve eller forestå oppføring av bolig bygg eller leie i slike bygg til andelseiere. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Borettslaget er tilknyttet til Bergen Omegn Boligbyggelag, som er foretningsfører. (Paragraf 1 i vedtektene) Vedtektene finner du på [www.olahaugen.no](http://www.olahaugen.no).

#### Generelle opplysninger

Olahaugen borettslag ligger i Laksevåg bydel i Bergen og har adresse Nedre Stiabergget, 5179 Godvik. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 946 399 957

#### Styret

Styrets sammensetning:

Styreleder	Trond Aarheim Nilsen
Nestleder	Irene Hopland Kacar
Kasserer	Jørgen Ingebrigtsen
Varamedlem	Richard Johansen

#### Valgkomité

Charlotta Strandmark  
Jan Egil Deinboll

### Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt en ekstraordinær generalforsamling, 7 styremøter, hvor i alt 76 protokollerte saker har vært behandlet. Styret har i 2017 behandlet en del rehabiliterings-, forsikringsaker, samt andre saker som følger med drift av et borettslag. Styret har hatt kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.

## Lagets drift og økonomi

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Borettslagets revisor er KPMG.

### Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 28 leiligheter fordelt slik:

- 5-roms leiligheter
- 4-roms leiligheter
- 3-roms leiligheter
- 2-roms leiligheter

Disse leilighetene er fordelt på 5 rekker.

Borettslagets eiendom er fullverdiforsikret med bygningskasko i Tryg. Avtalenummer: 3588974. Bygningens forsikringssum pr 2018 er satt til kroner 64 891 400,-. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Egenandel ved skade vil utgjøre kr 6 000,- pr skade. Ved naturskade er egenandelen kr 8 000,- og ved vannskade er egenandelen 10 000,-.

Oppstår det skade i leiligheten er andelseier ansvarlig for å sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig. Kontakt deretter en av styrets medlemmer.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styret slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet. Kopi av forsikringsavtalen finnes på [www.olahaugen.no](http://www.olahaugen.no).

**NB! Husk å tegne egen innboforsikring.**

### Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere

I 2017 ble det omsatt en 3-roms leilighet.

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris.

## Rapport fra styret 2017/2018

Det finnes ikke generelle takster for boligene verken hos styret eller forretningsfører.

Hvis noen ønsker takst på boligene må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

Pr. 31.12.17 er 2 av borettslagets boliger bebodd av fremleietakere.

## Borettslagets lån og lånevilkår (jfr. note i regnskapet)

Borettslaget har til sammen kr 8 796 298,- i restlån 31.12.2017. Disse er fordelt slik:

- Langsiktig gjeld: Kr. 8 492 773,-
- Kortsiktig gjeld: Kr 303 525,-

## Økonomi

Styret har utøvet stor forsiktighet med hvordan borettslagets midler ble brukt i 2017. Dette for å unngå en ytterligere husleieøkning. Budsjett er satt opp ihht 2017. Styret har bestemt at det ikke blir noen husleieøkning i 2018.



## Vedlikehold

Det er gjennomført nødvendig vedlikehold for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Den virkelige verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet. I 2017 har styret hatt fokus på å gjøre nødvendig vedlikehold i borettslaget. Styret oppfordrer alle til å ta løpende vedlikehold av sin andel. Manglende vedlikehold koster og det er ikke noen

automatikk i at borettslaget dekker alle kostnader. Reparasjoner som følge av dårlig vedlikehold dekkes av andelseier selv. Det er viktig at vi alle prøver å få vasket husene våre utvendig hvert år, om ikke hvert annet år.

## Avtale med velforeningen Stigen

Hele styret har etter en krangel med BOB informert om at de ville trekke seg fra sine verv i borettslaget med umiddelbar virkning. Valgkomiteen ble satt på saken for å få på plass et nytt styre. Dessverre lyktes det ikke og det gamle styret valgte å bli sittende til neste generalforsamling.

I forbindelse med saken vi har hatt overfor våre hytteeiere nord for borettslaget har styret jobbet mye med å få etablert en avtale som er til det beste for oss, våre naboer og hytteeierne. Etter utallige møter på kveldstid og møter med advokater i arbeidstiden klarte vi å lande en avtale med hytteeierne og våre naboer som alle var fornøyd med. For oss betød avtalen at vi skulle få en liten økonomisk kompensasjon (2/3 av 50 000,-) for plagene, veien vår skulle ikke graves opp og anleggstrafikk skulle være på et absolutt minimum. I tillegg skulle anleggstrafikken sikres mot lekeplassen.

I prosessen fikk styret tilfeldig vite gjennom en annen nabo at tomten der vi har papircontaineren og gressplenen hvor vi årlig setter bosscontaineren var solgt til hytteeierne. Det betyr at de antagelig står fritt til å grave i dette området og på sikt muligens kunne etablere parkeringsplasser.

Dette ble gjort av BOB uten å nevne noe til oss. Kontrakt er signert med hytteeierne og det er dermed lite styret kunne gjøre for å reversere dette.

For noen år tilbake tilbød BOB borettslaget å få overta dette området mot at vi betalte omkostningene, men det strandet på at Bergen kommune ønsket å gjøre det om til LNF-område. Etter det slo vi oss til ro med at det aldri ville skje noe med området.

Når BOB til de grader viser at de totalt ignorerer sine egne medlemmer, så forsvant motivasjonen for å jobbe sammen med BOB fullstendig.

## Grøntområder

Grøntområdene i borettslaget er vedlikeholdt av Thomas i nr 97. Han er engasjert på timebasis for å utføre nødvendig stell av plen og hekker. Snøbrøyting fremover vil borettslaget ordne med selv i stedet for innleid hjelp. Det er innkjøpt en snøfreser og en strøvogn. Samtlige andelseiere er oppfordret til å ta et tak med saltingen. Styret antar at dette på sikt vil være en meget lønnsom investering. Skal noen bruke snøfreseren så ta kontakt med styreleder om dette.

Skal vi ha et trivelig borettslag, må vi ha et ryddig og velstelt grøntområde/uteareal.

Styret vil rette en takk til Thomas for det arbeidet han har lagt ned.

## Dugnad

Dugnad er positivt for miljøet og økonomien i borettslaget, og vi ønsker nye og gamle naboer velkommen til å være med. I 2018 vil det bli arrangert fellesdugnader og vi håper flest mulig vil komme og bidra! Vi i styret vil prøve å legge dugnadene til en ukedag da vi tror dette vil føre til større oppmøte ☺ Vi vil som tidligere år bestille inn container som beboerne kan benytte etter endt dugnad. Det blir servering av vått og tørt etter endt innsats.



## Økonomiske utfordringer

Styret har ansvar for å utføre nødvendig vedlikehold i borettslaget. Vi måtte bytte endeveggen på den første rekken grunnet maurbol inne i veggen. Styret har valgt å legge seg på en meget restriktiv linje for å holde kostnadene nede. Vi har inngått en avtale med Bergenhus AS som skal ta vedlikeholdsarbeidet i BL fremover og om dere har noe som skal gjøres privat så kan dere også henvende dere til dette firmaet om ønskelig.

Styret har hatt store utfordringer med å koordinere dette vedlikeholdsarbeidet. I den perioden styret nå har vært inne i har vi byttet leverandør fire ganger. For et lite styre med tre styremedlemmer er det alt for mye arbeid knyttet til dette.

## Ny leverandør av TV- og bredbåndstjenester

På ekstraordinær generalforsamling har borettslaget fattet vedtak om å bytte leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Valget denne gangen falt på Get AS. Avtalen finnes på [www.olagaugen.no](http://www.olagaugen.no). Per i dag er det tre leiligheter som sliter med dårlig dekning, men det regner vi med er på plass om kort tid.

## Lading av el-biler på parkeringsplassen

Styret har i disse dager sendt ut en forespørsel til en rekke leverandører som leverer løsninger for lading av el-biler. Da det ikke er mulig å legge ut strøm nok til at vi i fremtiden kan ha 28 selvstendige ladestasjoner, må vi gå til anskaffelse av en sentral som kan fordele strømmen ut i fra den kapasiteten vi får fra BKK.

I høst hadde vi en innledende runde for å se på hva dette ville koste borettslaget. Etablering av den sentrale styringsenheten kostet rundt 225.000,- inkl mva. I tillegg hver beboer ved behov selv kjøpe egen ladestasjon til rundt 20.000,- inkl mva ferdig montert. I tillegg måtte det tegnes et abonnement for kjøp av den strømmen man måtte bruke. I ettertid har Nedre Stiabergget sameie kommet på de samme tankene, slik at vi nå har slått oss sammen med dem for å finne en felles løsning. I grove trekk betyr det at slipper unna med halvparten av etableringskostnadene.

Tilbyderne har fått frist til å levere sitt endelige forslag til løsning og pris innen 9. april i år. Styret og Nedre Stiabergget sameie holder i disse dager på med evaluering av tilbudene for å kunne velge en leverandør.

Styret er av den klare oppfatning at dette er en investering som vi må gjøre. Å selge en bolig som ikke har muligheter for lading av el-biler vil i fremtiden bli svært vanskelig. I tillegg vil det nok komme lovpålagte krav om at borettslag må legge til rette for dette. For sameier er det allerede et krav.

## Sikkerhetssjekken 2017

Styret har tradisjonen tro sendt ut sikkerhetssjekken for brannslukningsapparater og røykvarslere. Samtlige har meldt tilbake til styret. Veldig bra!

## Omgjøring fra borettslag til sameie

På fjorårets generalforsamling ble det vedtatt å starte arbeidet med å se på om det er mulig å gjøre borettslaget om til sameie. Styret tok umiddelbart kontakt med advokatfirma Hammervold Pind DA for å få en juridisk vurdering rundt BOB-medlemmers forkjøpsrett. De skriver som følger:

«Borettslaget kan dermed ikke fri seg fra forkjøpsbestemmelsene ved å endre vedtektene uten at BOB BBL samtykker».

Dermed finner styret det lite formålstjenlig å fortsette det omfattende arbeidet.

## Kommentarer til resultatregnskapet for 2017

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som styret kjenner til.

Regnskapet er pr. 31.12.17 gjort opp med et positivt resultat på kr. 846 558,- mot et budsjettert positivt resultat på kr. 870 000,-.

Avviket i forhold til budsjett kommer bl.a. av følgende: Ingen avgiftsfri dugnadsutbetaling, Rehabilitering (ingen kostnader her), mer kostnader på vedlikehold og konsulenthonorar det ikke var budsjettert med.

Balansen i årsregnskapet viser positiv egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er høyere enn verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kostnad. Dermed gjenspeiler verdiene i balansen ikke den reelle verdien av eiendelene.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Endring i de disponible midlene ble positiv med kr 99 692,-. Ved siste årsskifte hadde laget disponible midler på kr. 858 315,-. Egenkapitalen til laget er positiv på kr. 10 399 038,-.

## Forutsetning om fortsatt drift

Styret kjenner ikke til at det foreligger forhold som tilsier noe annet enn fortsatt drift av borettslaget i fremtiden.

## Arbeidsmiljø HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Lekeplasser, arbeidsutstyr, redskapshuset og ute-/grøntområder blir regelmessig kontrollert. Styret iverksetter tiltak for å forbedre de punkter som eventuelt må utbedres.

I 2013 ble det inngått et samarbeid med Anticimex AS som skal kontrollere og ha ansvar for alle brannslukkingsapparatene. Det ble også i 2013 inngått avtale med Antisimex i forhold til skadedyr. Kopi av avtalene finnes på [www.olahaugen.no](http://www.olahaugen.no).

## Informasjon

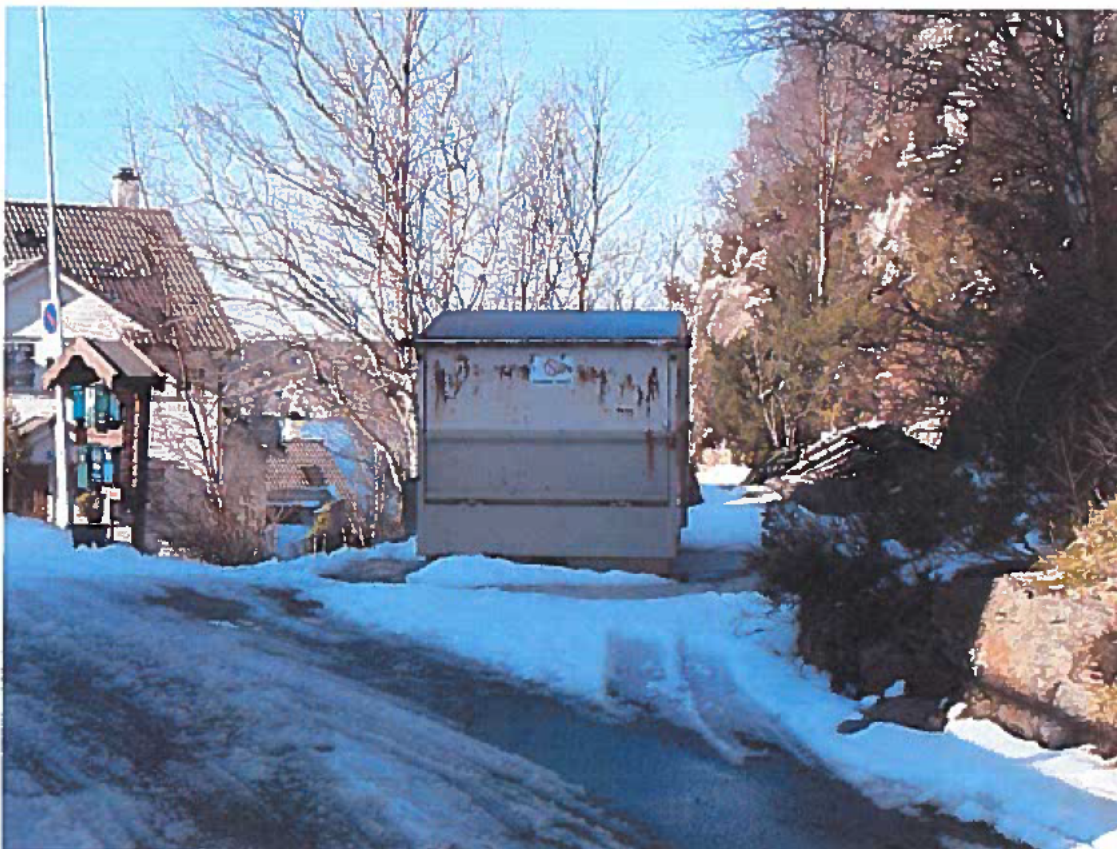
Styret har gitt fortløpende aktuell informasjon til andelseierne gjennom e-post og [www.olahaugen.no](http://www.olahaugen.no). Styret vil i 2018 ha samme fokus på informasjon til andelseierne. All relevant informasjon finnes på vår nettside [www.olahaugen.no](http://www.olahaugen.no). Det er også hengt opp en postkasse som alle andelseiere kan bruke hvis de har saker, forslag eller lignende som de vil videreformidle til styret. Oppfordrer alle til å bruke [olahaugenborettslag@gmail.com](mailto:olahaugenborettslag@gmail.com).

## Dyrehold

For dem som ønsker å anskaffe seg husdyr minner vi om dette må man søke styret om. Søknadsskjema finner dere på [www.olahaugen.no](http://www.olahaugen.no).

## Parkering

Styret vil fortsette å fokusere på parkeringen i borettslaget. Det skal ikke parkeres på gangveiene over lengre tid. Det presiseres også at gjesteparkeringen er for borettslagets gjester.



## Rapport fra styret 2017/2018

Foran denne containeren og under skiltet med «parkering forbudt» er det ikke lov å parkere. Her skal større transport, syke- og brannbiler ha fremkommelighet og kunne snu uten vanskelighet. Det er kommet inn mange klager på at det blir parkert i svingen i begynnelsen av borettslaget. Dette skaper mye irritasjon i borettslaget og er til stor fare for barna som bor her. Vi oppfordrer ALLE beboerne til å parkere på plassen som tilhører leilighetene.

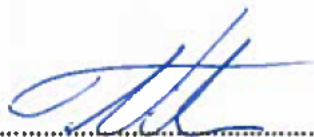
## Forurensning av det ytre miljø

Styret kjenner ikke til at borettslaget forurensrer det ytre miljø. Avfallshåndteringen er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Kildesortering av papir er gjennomført ved bosscontainerbasen. Kildesortering av glass/metall er tilrettelagt med containere ved Drotningstvik senter.

## Sluttord

Styret vil takke alle våre beboere for samarbeidet i året som har gått og håper på et videre godt samarbeid i 2018.

Styret i Olahaugen borettslag,



Styreleder



Nestleder



Styremedlem



KPMG AS  
Kanalveien 11  
Postboks 4 Kristianborg  
5822 Bergen

Telephone +47 04063  
Fax +47 55 32 11 66  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Olaugan Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Olaugan Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 846 558. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

KPMG AS is a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Sluttskiltet/erte revisorer medlemmer av Den norske Revisorsforening

#### Offices in

Oslo	Fiverum	Mol i Rana	Stord
Atta	Finnøy	Molde	Strømsø
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Lysefjord
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Ålesund

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

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

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

Vi kommuniserer med ledelsen blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 23. april 2018

KPMG



Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor

## RESULTATREGNSKAP 2017 OLAHAUGEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 739 256	1 739 256	1 739 500	1 739 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 739 256</b>	<b>1 739 256</b>	<b>1 739 500</b>	<b>1 739 500</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	2	7 344	2 557	5 000	5 000
Dugnad		0	0	17 000	17 000
Styrehonorar	3	88 000	68 000	68 000	78 000
Arbeidsgiveravgift		13 443	9 949	10 500	12 000
Avskrivninger	4	3 364	8 617	3 500	53 500
Felles strøm og varme		0	0	1 000	1 000
Andre kostnader fellesanlegg		120	0	0	0
Kommunale avgifter		147 765	179 180	187 000	175 000
Eiendomsskatt		86 541	78 527	79 000	89 000
Andre driftskostnader	5	171 182	162 595	162 500	160 700
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	6 718	6 176	11 000	11 500
Vedlikehold	7	186 289	106 754	80 000	275 000
Rehabilitering		0	0	70 000	0
Forretningsførsel	8	55 344	54 637	56 000	57 000
Revisjonshonorar	9	5 000	4 875	5 000	5 500
Andre konsulentonorar		20 464	0	0	15 000
Konlingent		8 400	8 400	8 500	8 500
Forsikring		57 322	54 078	57 000	57 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>857 297</b>	<b>744 344</b>	<b>821 000</b>	<b>1 020 700</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>881 959</b>	<b>994 912</b>	<b>918 500</b>	<b>718 800</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter bank		9 025	6 308	0	0
Andre renteinntekter		1 483	220	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 508</b>	<b>6 527</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnader lån		45 909	64 189	48 500	33 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>45 909</b>	<b>64 189</b>	<b>48 500</b>	<b>33 000</b>
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-35 401</b>	<b>-57 662</b>	<b>-48 500</b>	<b>-33 000</b>
<b>Resultat</b>		<b>846 558</b>	<b>937 249</b>	<b>870 000</b>	<b>685 800</b>
Overført til/fra annen egenkapital		846 558	937 249	0	0

**BALANSE 2017 OLHAUGEN BORETTSLAG**

	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	10, 12	16 328 500	16 328 500
Tomt	10, 12	1 693 500	1 693 500
Andre driftsmidler	4	11 496	14 860
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>18 033 496</b>	<b>18 036 860</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>18 033 496</b>	<b>18 036 860</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		3 763	0
Forskuddbetalte kostnader		77 808	65 619
Andre fordringer		1 483	4 560
<b>Sum fordringer</b>		<b>83 054</b>	<b>70 179</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Huskasse		0	13 193
Innestående bank		1 078 786	840 132
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>1 078 786</b>	<b>853 326</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 161 840</b>	<b>923 504</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 195 335</b>	<b>18 960 364</b>

**BALANSE 2017 OLHAUGEN BORETTSLAG**

	Note	2017	2016
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		2 800	2 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 396 238	9 549 680
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 396 238</b>	<b>9 549 680</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>10 399 038</b>	<b>9 552 480</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	1 693 573	2 443 803
Borettssinnskudd	12	6 799 200	6 799 200
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 492 773</b>	<b>9 243 003</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 276	22 129
Leverandørgjeld		177 475	57 322
Skyldig off. myndigheter		11 094	9 621
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		78 680	68 237
Annen kortsiktig gjeld		0	7 572
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>303 525</b>	<b>164 881</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>8 796 298</b>	<b>9 407 884</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 195 335</b>	<b>18 960 364</b>

Sted Sodvik, dato: 22/03/18Trond Aarheim Nilsen  
StyrelederIrene Hopland Kacar  
NestlederJørgen Melbye Ingebrigtsen  
Styremedlem (F)

## Noter til regnskapet

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
3800 Andel felleskostnader	1 598 472	1 598 472	1 598 500	1 598 500
3815 Dugnadsinnbetalinger	16 800	16 800	17 000	17 000
3816 Kabel-TV	123 984	123 984	124 000	124 000
<b>Sum</b>	<b>1 739 256</b>	<b>1 739 256</b>	<b>1 739 500</b>	<b>1 739 500</b>

### Note 2 - Lønnskostnader

Selskapet har ingen fast ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om tjenstepensjon. Det er ikke stilt lån/garantier for styret eller andre.

### Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
5330 Styrehonorar	78 000	68 000	68 000	78 000
5331 Avsetning styrehonorar	10 000	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>88 000</b>	<b>68 000</b>	<b>68 000</b>	<b>78 000</b>

### Note 4 - Andre eiendeler

	Snøfreser	Stillas
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 018	33 645
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 018	33 645
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	35 018	22 149
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført 31.12:	0	11 496
Årets avskrivninger :	0	3 364
Anskaffelsesår :	2011	2011
Antatt levetid i år :	5	10

## Noter til regnskapet

### Note 5 - Driftskostnader

	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
5903 Gaver til beboere	500	200	0	0
6335 Containerleie/ -tømming	9 140	7 115	8 000	10 000
6366 Reperasjon av utstyr, verktøy og inventar	2 574	0	0	2 000
6375 TV/Bredbånd	123 984	123 984	124 000	124 000
6391 Diverse serviceavtaler	31 502	24 083	25 000	20 000
6800 Kontorkostnader	388	388	500	500
6940 Porto	154	840	0	200
7000 Drivstoff	75	0	0	500
7779 Andre gebyr	2 281	0	0	1 500
7782 Kostnader bomiljø	585	5 985	5 000	2 000
<b>Sum</b>	<b>171 182</b>	<b>162 595</b>	<b>162 500</b>	<b>160 700</b>

### Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
6502 Brannvernutstyr	1 626	1 624	0	1 500
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	2 093	4 552	0	5 000
6510 Verktøy og redskap	2 999	0	1 000	5 000
6512 EL Bil ladepunkt m.m	0	0	10 000	0
<b>Sum</b>	<b>6 718</b>	<b>6 176</b>	<b>11 000</b>	<b>11 500</b>

### Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	157 328	69 138	35 000	150 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	0	26 469	0	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	8 762	166	0	10 000
6614 Vedlikehold maling	0	6 360	5 000	5 000
6616 Vedlikehold tak	0	4 621	10 000	10 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	20 199	0	30 000	100 000
<b>Sum</b>	<b>186 289</b>	<b>106 754</b>	<b>80 000</b>	<b>275 000</b>

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

### Note 8 - Forretningsførerhonorar

	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
6710 Forretningsførerhonorar	55 344	54 313	55 500	57 000
6714 Forretningsførerhonorar tilleggstenester	0	324	500	0
<b>Sum</b>	<b>55 344</b>	<b>54 637</b>	<b>56 000</b>	<b>57 000</b>

### Note 9 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Noter til regnskapet

### Note 10 - Bygninger

	Boliger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 328 500	1 693 500
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 328 500	1 693 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført 31.12:	16 328 500	1 693 500
Anskaffelsesår :	1990	1990
Antatt levetid i år :		

### Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Nordea Bank Norge Asa
Lånenummer:	13964362	13964235	13964148	65028003026
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	1990	1990	1990	2010
Rentesats:	1.584 %	1.584 %	1.584 %	2.7 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2020	30.06.2020	30.06.2020	30.09.2020
Opprinnelig lånebeløp:	1 683 000	4 348 000	5 189 000	700 000
Lånesaldo 01.01:	367 455	818 874	977 262	280 212
Avdrag i perioden:	100 980	260 880	311 340	77 030
Lånesaldo 31.12:	266 475	557 994	665 922	203 182

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13964148	2	32 535	65 070
	2	28 635	57 270
	1	26 751	26 751
	5	25 681	128 405
	5	23 891	119 455
	1	22 351	22 351
	12	20 552	246 624
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13964235	2	27 262	54 524
	2	23 994	47 988
	1	22 415	22 415
	5	21 519	107 595
	5	20 019	100 095
	1	18 729	18 729
	12	17 221	206 652
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13964362	2	13 019	26 038
	2	11 459	22 918
	1	10 705	10 705
	5	10 276	51 380

## Noter til regnskapet

### Langsiktig gjeld

	5	9 560	47 800
	1	8 944	8 944
	12	8 224	98 688
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 65028003026	2	9 927	19 854
	2	8 737	17 474
	1	8 162	8 162
	5	7 836	39 180
	5	7 290	36 450
	1	6 820	6 820
	12	6 271	75 252

## Noter til regnskapet

### Note 12 - Pantstillelser

	2017	2016
Pantstillelser	8 492 773	9 243 003
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 18 022 000.		

### Note 13 - Disponible midler

	2017	2016
Disponible midler pr 01.01	758 623	560 285
Periodens resultat	846 558	937 249
Årets avskrivninger	3 364	8 617
Avdrag lån	-750 230	-747 529
Endring disp midler i perioden	99 692	198 338
Sum disponible midler	858 315	758 623

## SAK 4. Valg

Valgkomiteen, som ble dannet av generalforsamlingen for 2017, har bestått av følgende:

- Jan Egil Deinboll
- Charlotta Strandmark

Valgkomiteen har avholdt et møte.

Valgkomiteen foreslår følgende valgt:

### STYRET

Styreleder:

\_\_\_\_\_ velges for to år.

Styremedlem/Nestleder:

\_\_\_\_\_ velges for to år.

Styremedlem:

\_\_\_\_\_ velges for to år.

Varamedlem

\_\_\_\_\_ velges for et år.

Andreas Vik Nilsen (nr 85) har meldt seg som kandidat for styre-/varamedlem. Det mangler tre medlemmer i styret som må velges på generalforsamlingen. Alternativt ber vi BOB om å få tak i nye medlemmer.

Godvik, 4/5-18

  
Jan Egil Deinboll

  
Charlotta Strandmark

## SAK 5. Godtgjørelse til styret

Valgkomiteen, som ble dannet av generalforsamlingen for 2017, har bestått av følgende:

- Jan Egil Deinboll
- Charlotta Strandmark

Valgkomiteen har avholdt et møte.

Valgkomiteen innstiller til ordinær generalforsamling at styret ytes en godtgjørelse på kr 80.000,-.

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

Godvik, 4/5-18

  
Jan Egil Deinboll

  
Charlotta Strandmark

# SAK 6. Innkomne forslag eller saker

## 1. Søknad om tilbygg nr. 129

Styrets innstilling:

Styret anbefaler i utgangspunktet søknaden dersom vi har forstått tegningene slik at det ikke lenger skal være vindu på badet og det skal monteres et nytt stort vindu på soverommet. Dersom det fortsatt skal være vindu på badet anbefaler styret at det monteres et tilsvarende vindu som på badet, men som må være godkjent for rømning fra soverom. Dette for å unngå å få tre ulike vinduer på endeveggen. Dette fremkommer ikke av søknaden.

Tilbygget må være dimensjonert for at det kan bygges på fra etasjen over, som vist i vedtaket fra generalforsamlingen i 2015. Alle kostnader som oppstår som følge av feil i forbindelse med tilbygget dekkes i sin helhet av søker. Det forutsettes også at det stående vinduet som er montert liggende på endeveggen fjernes eller byttes ut. Ut i fra tegningene forstår vi at tidligere utebod, som har vært brukt som soverom, nå tilbakeføres til utebod.

Uten godkjenning fra borettslagets generalforsamling har andelseiere startet arbeidet med påbygget. Etter mottatt klage på dette har styret hentet inn en uttalelse fra borettslagets engasjerte byggmester Bergenhus AS for å få en vurdering om fundamenteringsarbeidet er tilstrekkelig for å kunne bygge ytterligere to etasjer. Bergenhus AS svarer som følger:

*«Har vært innom nr. 129 i forbindelse med at det skal bygges et tilbygg/ påbygg. Fundamenteringen er betongsylindre som tilbygget/ påbygget skal monteres på. Foreslår at dere etterspør dokumentasjon vedrørende dimensjoneringen (at den er korrekt). Personlig ville jeg ha støpt såle og bygget på den.»*

Om ikke søker fremskaffer slik dokumentasjon, samt oppdaterte tegninger av endeveggen før eller på generalforsamlingen, vil ikke styret anbefale søknaden, da det er for mye usikkerhet rundt kravet om at tilbygget er dimensjonert for å bygge ytterligere to etasjer over og hvordan utseende på endeveggen blir.

## 2. Søknad om terrasse nr. 91

Styrets innstilling:

Styret anbefaler søknaden så lenge denne ikke overskrider verdiene for sollys inn vinduer i leiligheten under.

Styret har forståelse for at andelseier ønsker å benytte seg av kveldssol og utsikt, samt få noe mer privatliv enn fra terrassen som vender inn mot gatetunet. Terrassen skal ha tett tak over leiligheten under. Tilsvarende og større terrasse er godkjent og bygget for nr 105 og 107. Det er kun nr. 91, 105 og 107 som ikke opprinnelig hadde terrasse vent ut fra borettslaget.

### **3. Omgjøring fra borettslag til sameie**

Styrets innstilling:

Alternativ I:

Styret anbefaler å ikke gå videre med dette arbeidet da BOB uansett vil ha forkjøpsrett til leilighetene. Styret anbefaler at vedtektene endres slik at alt vedlikehold foruten tak og piper går på den enkelte andelseier. Dette vil redusere belastningen på styret betydelig og hver andelseier vil få langt flere rettigheter gjennom forbrukerkjøpsloven.

Se vedlagt utkast til endrede vedtekter. Endringer er markert med gul.

Dette kan bety en reduisering av husleien på 10-20% da kostander til styrehonorar, drift og vedlikehold reduseres betydelig.

Vedlikeholdssaker som er innrapportert før generalforsamlingen utføres og avsluttes av byggmester Bergenhus AS.

Alternativ II:

Avslutter arbeidet med å omgjøre borettslaget til sameie og fortsetter som i dag.

Dersom ingen av de ovenstående forslagene får flertall vil arbeidet med å omgjøre borettslaget til sameie fortsette.

Dette forslaget må ha 2/3 flertall.

### **4. Etablering av ladestasjoner for el-biler**

Styrets innstilling:

Styret anbefaler på sterkeste å få etablert ladestasjoner i samarbeid med Nedre Stiaberg sameie. Sameiet er lovpålagt å tilrettelegge for lading av el-biler. Dersom vi velger å ikke gå for denne løsningen vil kostnader knyttet til graving og inntak falle på oss når borettslagsloven endres.

Hentet fra [www.NBBL.no](http://www.NBBL.no):

*«Den 1. januar 2018 trådte den nye eierseksjonsloven i kraft. Loven sier at styret i sameier ikke kan nekte beboere å lade elbil dersom det ikke er noen svært god og saklig grunn for avslag.*

*Loven gjelder så langt ikke for borettslag, men det ventes at borettslagsloven vil bli justert slik at tilsvarende også gjelder for borettslag. Ansvar for strøm, betaling og infrastruktur generelt legges på fellesskapet.*

*Tilrettelegging av ladepunkter for elbil øker verdien i borettslag og sameier, og er en langsiktig investering.»*

Priser eks mva:

Graving for strøm og fibernett	Ca 2.000,- pr meter	Deles likt mellom borettslaget og sameiet. Forventer å få på plass en god avtale med Minimaskin AS da det er de som uansett må asfaltere etter at vårt nye fibernett med Get AS ble gravd ned.
Inntak		Deles likt mellom borettslaget og sameiet.
Parkeringsdekket		Dekkes av oss minus 1/29 som tas av sameiet ( ).
Garasje		Dekkes av sameiet.
Sum		Summen av de tre ovenstående postene og som fremkommer som totalsum i tilbudet fra Landro Elektro AS.
Ladestasjon etterbestilling		Pris garanteres i 12 måneder.
Ladestasjon ved installasjon		
Etablering av Cloudcharger		Årlig kostnad pr ladestasjon ved bruk.

Sameiet får disponere den ene gjesteparkering nærmest trappenedgangen mot at vi får en gjesteparkering på deres område. Dette er en kompensasjon for at vi får etablert vårt anlegg inne i deres garasje.

Gjesteparkeringene (5 stk) flyttes til plassene lengst vekk fra innkjørselen på parkeringsdekket. Dette for å unngå spenningsstap til ladestasjonene.

Styret anbefaler følgende betalingsløsning:

*«Nivå 1: Fast månedspris*

*Borettslaget/Sameiet setter en fast månedspris på lading basert på for eksempel den gjennomsnittlige kjørelengden for personbiler.*

*Eksempelvis er gjennomsnittlig kjørelengde for personbiler i Norge ca. 10 mil hver dag – noe som tilsvarer 10-20kWh. For å dekke dette behovet vil man regne (gitt 1kWh = 1kr) omkring 300,- til 600,- per måned. Tallet er et gjennomsnitt og trolig ikke representativt for et borettslag i byen hvor man kan se for seg kortere kjørelengder. En nøyaktig eller 100% «rettferdig» avregning vil ikke kunne presenteres uten avlesning av faktisk energiforbruk av hver plass - individuelt eller anlegget generelt.»*

Dette vil vi prøve å få til som trekk på faktura for månedlige fellesutgifter. Avregning en gang i året og ved salg/utleie av leiligheter. BOB ha bekreftet at de kan administrere dette samt kreve inn restbeløp eller utbetale overskytende ved avregning fra styret.

Det er ikke planlagt med ID-brikker for sikring av ladestasjonene. Leverandørens erfaring er at det ikke stjeles strøm fra felles parkeringsplasser. En sikker løsning ved hjelp av f.eks. ID-brikker vil fordyre løsningen ytterligere. Dersom noen ønsker dette må de ta direkte kontakt med leverandøren.

Landro Elektro AS vil være eneste leverandør som kan etablere ladestasjoner i anlegget.

Dette er et 230V IT nett, det betyr at biler som kun kan lades via 400V TN nett ikke kan benytte anlegget. Dette gjelder f.eks. Renault Zoe.

Hentet fra [www.elbilforum.no](http://www.elbilforum.no):

*«Renault Zoe kan ikke lades på strømmettet vi har i Norge. Det gir en rekke utfordringer for deg som kjøper Zoe. Det er derfor ekstremt viktig å sette seg inn i dette før du evt. bestiller en Zoe.*

*Bakgrunn:*

*Renault Zoe har en kameleon lader, som i utgangspunktet er en kjempegod idé. Den skal lade bilen med høy strømstyrke. Problemet er at den trenger strøm fra 400v TN nett. Det finner vi kun på noen få steder i Norge. Normalt har vi 230v IT nett, der Zoe ikke kan lades.*

*Løsning:*

*For å komme rundt dette problemet, selger Renault bilen inkludert ladestasjon til en verdi av 20.000 kr. For å få denne ladestasjonen til å fungere, må det settes opp ny kurs i sikringsskapet, det må trekkes ny kabel fra sikringsskapet og ut i garasjen. I garasjen settes det opp en transformator som lager et lokalt TN-nett. I tillegg kommer selve ladestasjonen. Bor du et sted med fellesgarasje blir ting mer komplisert og rådet er da å droppe ZOE.»*

Kapasiteten i trafoen er i dag god, slik at vi vil få den strømmen vi vil trenge for å lade biler for både borettslaget og sameiet. Men etter det er kapasiteten brukt opp. Det betyr at andre som måtte ønske ytterligere strøm må ta en stor kostnad for å få oppjustert trafoen. Venter vi for lenge kan det være vi som må ta den kostnaden.

## **Sak 1 - Søknad om tilbygg nr. 129**

Gro Gaupholm Vetaas  
Nedre Stiaberget 129  
5179 Godvik

06.02.18

Hei.

Etter anbefaling av jurist i bob Lene Brattaule ble jeg anbefalt å gå til innkalling og jeg/vi krever derfor med dette en ekstra ordinær generalforsamling med følgende sak.

SAK: Tilbygg i Nedre Stiaberget 129 og godkjenning av tilbygget.

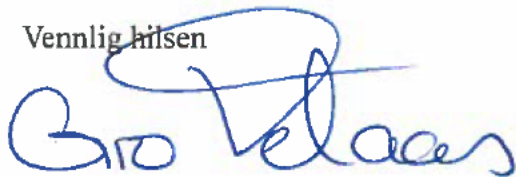
Tilbygget tilsvarer malen som er vedlagt i forskriftene til Olaugaugen bob. Dette når det gjelder størrelse og fasade på bygget. Vi ønsker å få satt inn et vindu på endeveggen på grunn av lysforhold i leiligheten. Har derfor tegnet inn et vindu på denne veggen. Dette vinduet er tilsvarende andre vinduer i borettslaget, men utgjør en fasadeendring. Ønsker å få tilbygget godkjent med dette vinduet. Tilbygget i leilighet nr 119 har ikke satt inn ekstra vinduer da den leiligheten er speilvendt i forhold til vår leilighet. Endeveggen deres blir da i et annet rom. Vi ønsker også å spesifisere høyden på bygget etter anbefalinger fra styret og deres erfaringer fra tilbygget i nr 119.

Vedlegg

Tegninger med spesifikasjoner av hele bygget. Dette inkluderer høyde av bygg, «helling» på tak (terasse), fasader, vinduer og lignende.

Godkjenning fra Bergen kommunen. ~~De har godkjent at vi bygger på grunn av at vi grenser til en kommunal vei.~~

Vennlig hilsen



Gro Vetaas og to andre andelseiere i Olaugaugen borettslag.



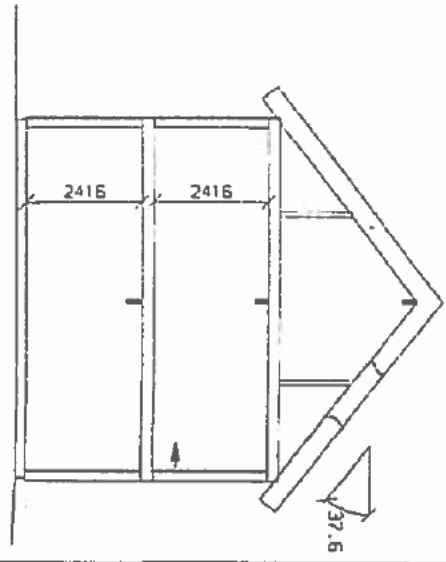
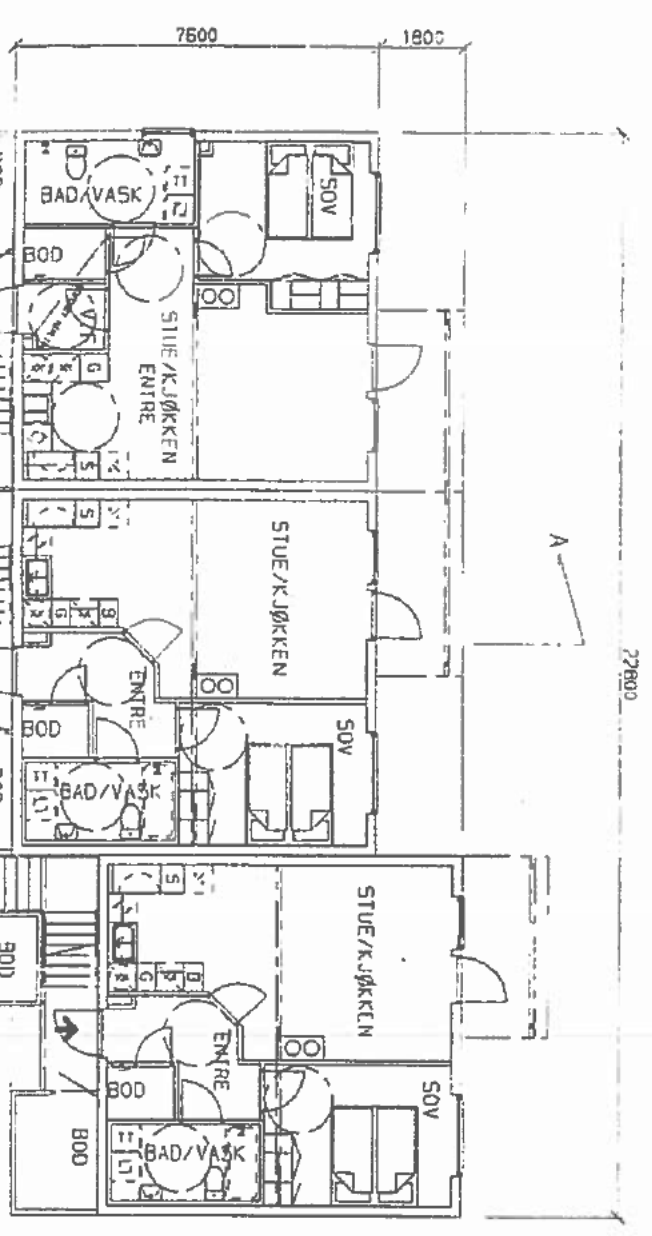
PLAN 1. ETASJE.

HUS NR. 26

HUS NR. 27

HUS NR. 28

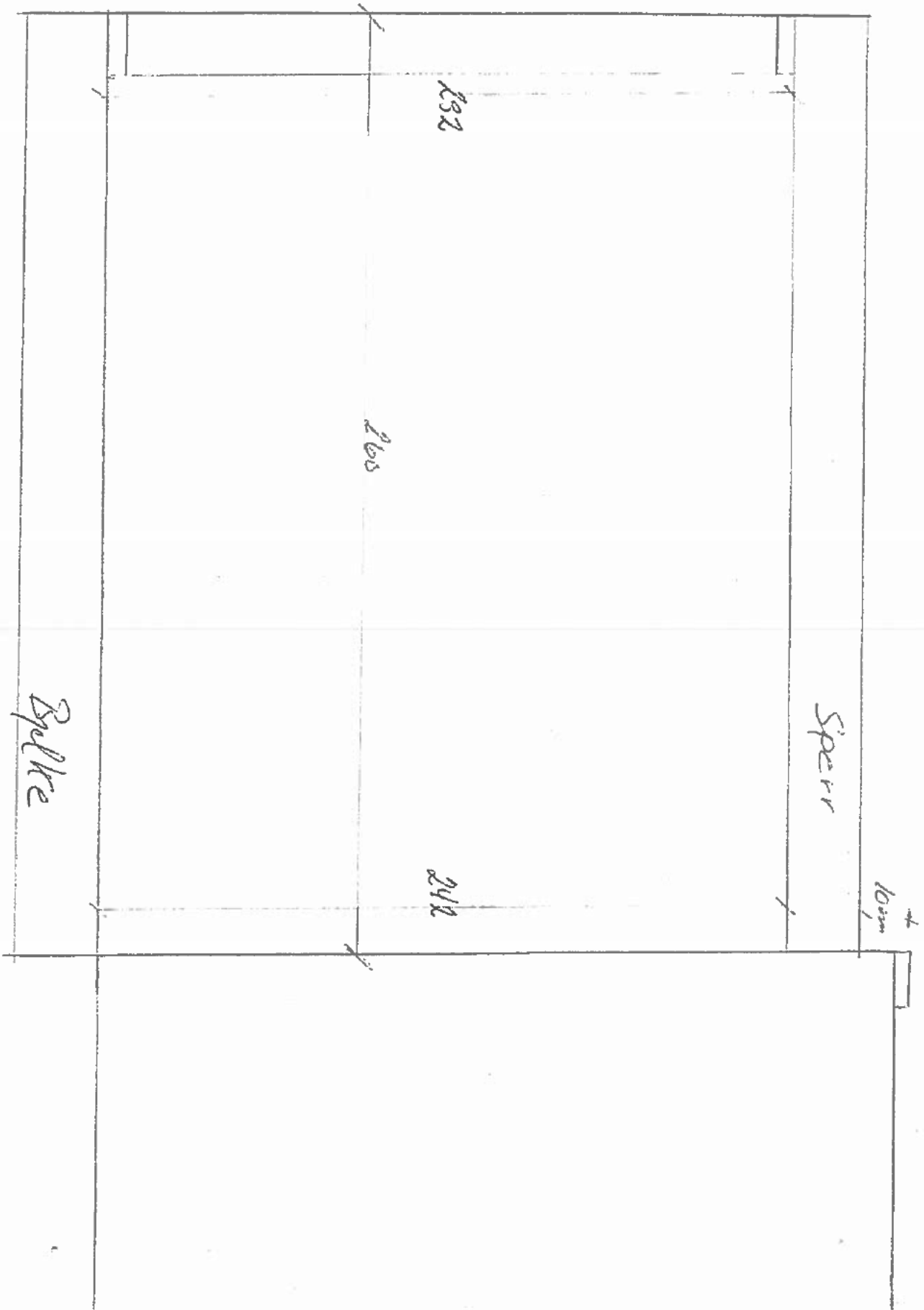
SNITT A - A



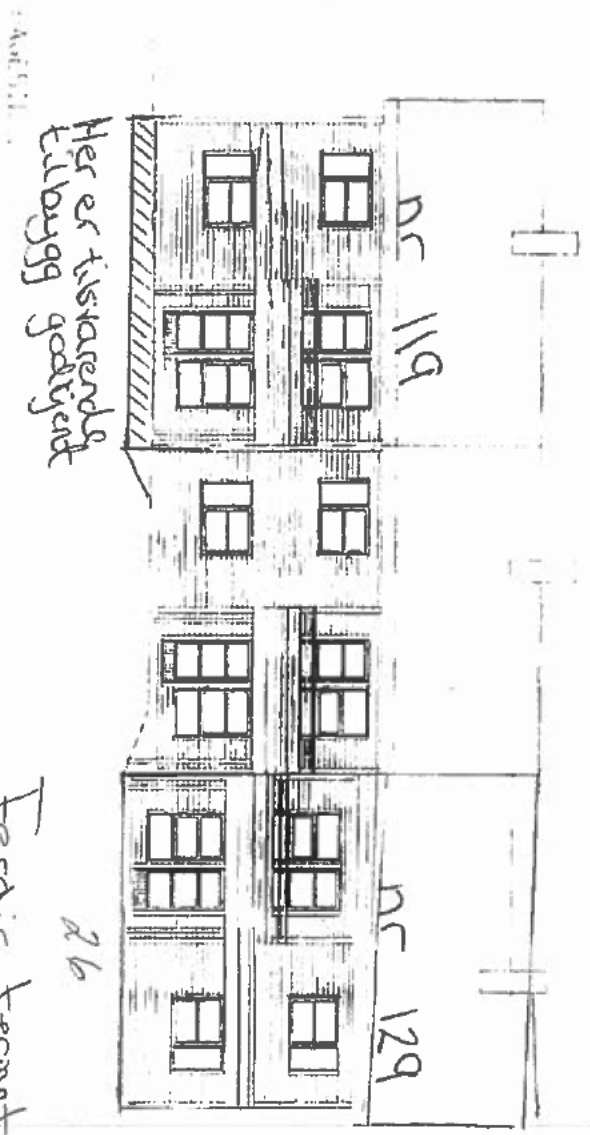
O. ALHAUGEN.		REKKE NR. 7.	
KOSTTYPE E		PLAN 1. ETASJE OG SNITT.	
<b>MØBLAVEN</b>			
BYGGGRUPPEN AS			
FELTUTBYGGING			
PROJEKT	1825	BYGGNUMMER	1825
TELEFON	020	BYGGNUMMER	1825
DATE	SIKUN	BYGGNUMMER	1825
BYGGNUMMER	1825	BYGGNUMMER	1825

BERGEN KOMMUNE  
K. AVD. BYUTVIKLING  
1. 07 89 890179  
BYGGESAKSANSVORLIG

*Vedlegg nr 6*

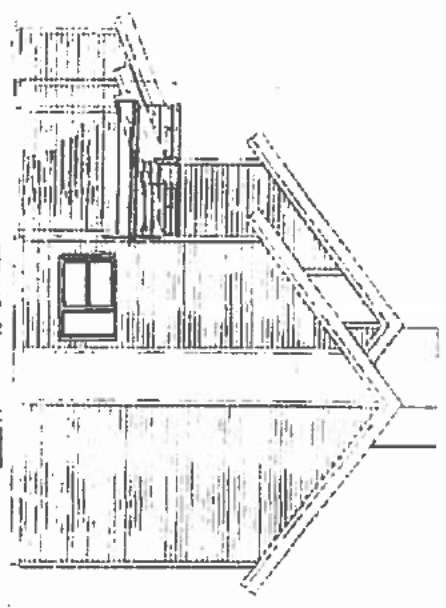


Gammel tegning for tilbygget i nr 119  
 Men med ny tegning og tilbygget i nr 129



Her er fisstændes  
 tilbygg godt gænt

26  
 Færdig tegnet tilbygg



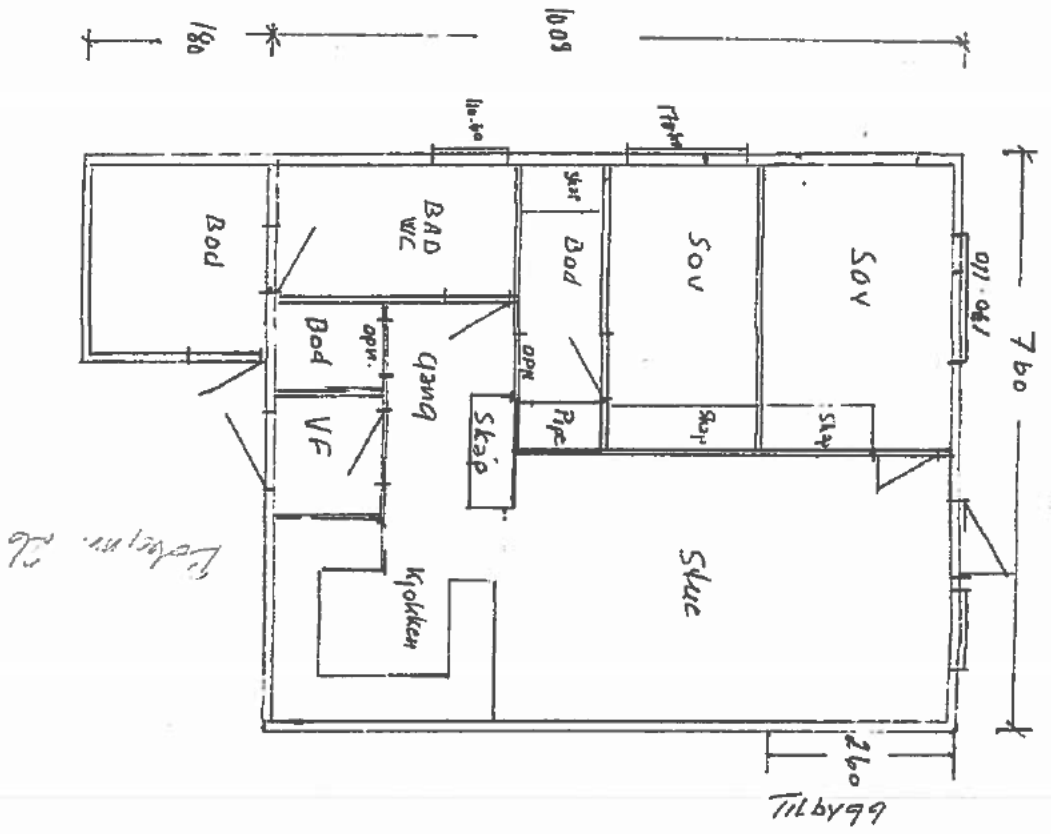
ER SÅN UD SEJL  
 1.8.12 1.9.13  
 BVT 1572 1573 1574

Tilbygg for Goro Vekogas nr 129

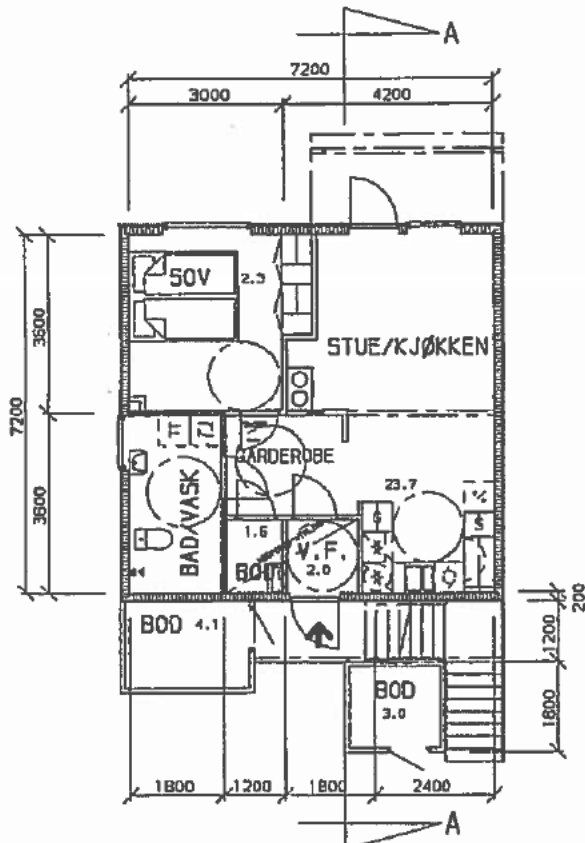
MORENBERT  
 BYG OG GRUPLERN AN  
 FELTJURMOGNGE

1870 1871 1872 1873 1874 1875 1876 1877 1878 1879 1880 1881 1882 1883 1884 1885 1886 1887 1888 1889 1890 1891 1892 1893 1894 1895 1896 1897 1898 1899 1900

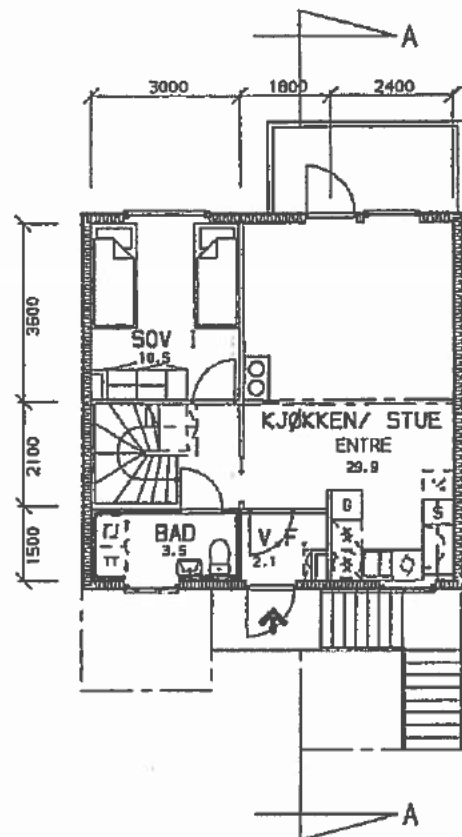
Vedlegg nr 7



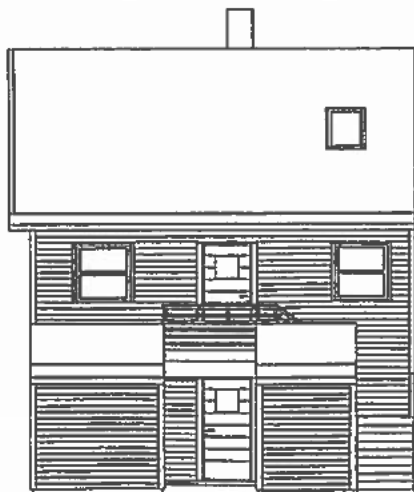
Tilbygg for Grevetoas nr 129



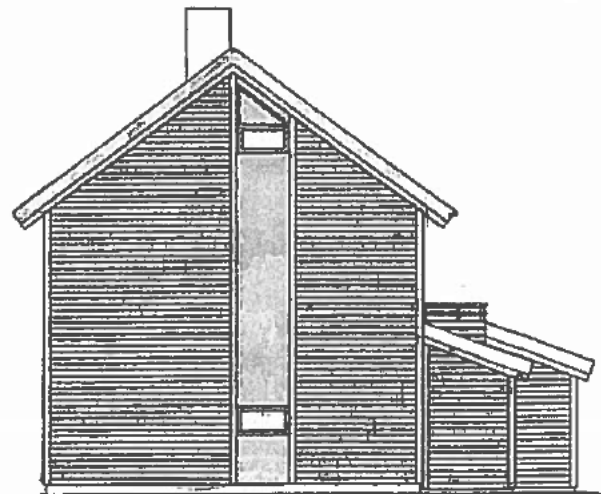
1. ETASJE



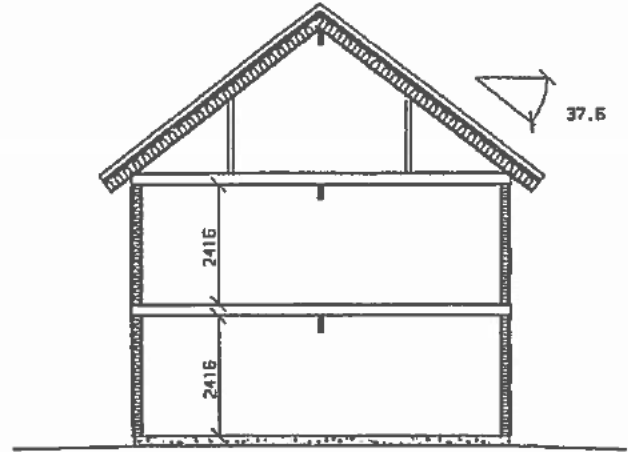
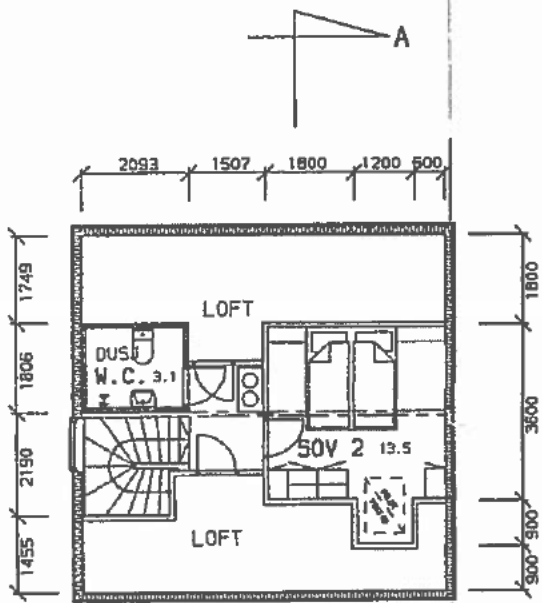
2. ETASJE



INNGANGSIDE

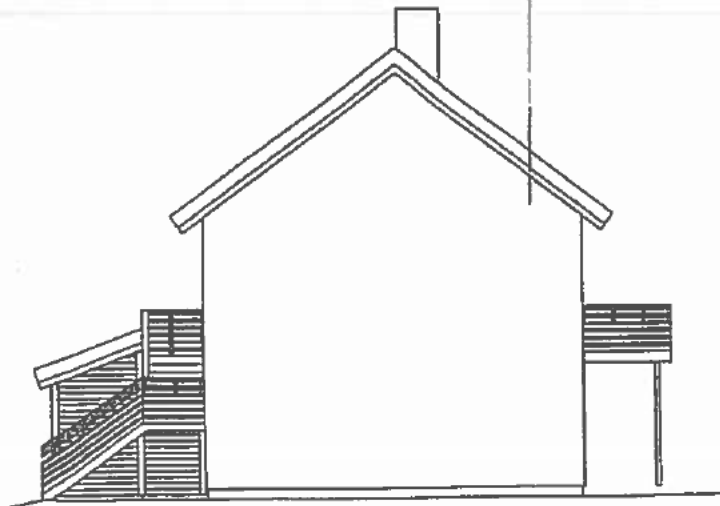


GAVL



SNITT A - A

LOFT

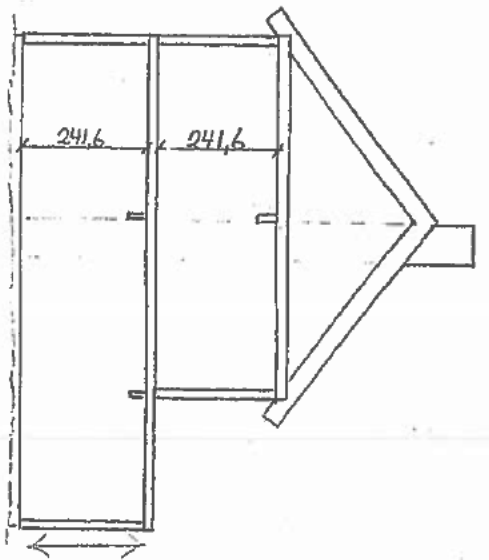


GAVL



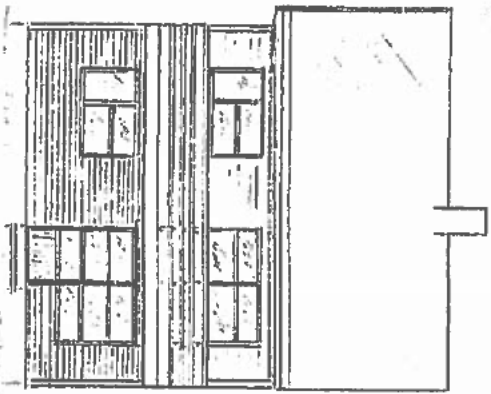
HAGESIDE

B	REV.DIV.	890919	L.ENG
A	KANALSONE I VINDFANG, GARDEROBE	890605	E.E.
REV		DATO	SIGN
OLAHAUGEN. PLANER, SNITT OG FASADER. HUSTYPE E2- / HUSNR. 26			MAL. 1: 100
<b>MOEVEN</b> BYGG GRUPPEN AS FELTUTBYGGING			Tegn. BNo
			Dato. 141189
			Prosjektnr. 1825
			Tegn. nr. 014 B



SWI 77

Höhe 270



HAGESIDE  
MAL 1:100

Nr. 119  
Hus nr. 28



Gro Gaupholm Vetaas  
Nedre Stiaberget 129  
5179 GODVIK

Deres referanse:

Vår saksbehandler:  
Anne Karin Sedal  
Dir.tlf.: 5556 6475

Vårt saksnummer:  
201743309/3

Dato:  
090118

## TILLATELSE TIL TILTAK

Eiendom : Gnr 136 Bnr 313  
Adresse : Nedre Stiaberget 129  
Tiltakshaver : Gro Gaupholm Vetaas  
Tiltaket : Tilbygg bolig

Vi viser til søknad mottatt 18.12.17.

### 1. Søknaden gjelder:

- Tilbygg til bolig, 20 m<sup>2</sup>. Tilbygget omfatter utvidelse av stue og soverom.

### 2. VEDTAK

Det gis tillatelse til:

- Tilbygg til bolig, 20 m<sup>2</sup>. Tilbygget omfatter utvidelse av stue og soverom.

#### 2.1. Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes 2,0 meter til nabogrense med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a. Eier av gnr 136 bnr. 318 har i erklæring datert 13.12.17 gitt samtykke til plassering av tiltaket.

#### 2.2. Ansvar

Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet blir forskriftsmessig og fagmessig utført, og for nødvendige sikkerhetstiltak under arbeidets utførelse.

### **3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET**

#### **3.1. Planstatus**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 7660000, Laksevåg. Gnr 136, Drotningstvik, Olahaugen vest, stadfestet 29.6.1987 og er regulert til boliger, rekke/kjedebebyggelse.

Kommuneplanens arealdel viser eiendommen som bebyggelse og anlegg

#### **3.2. Nabovarsling**

Tiltakshaver opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og bekrefter at det ikke er mottatt noen merknader.

Det foreligger samtykke fra generalforsamling i Olahaugen Borettslag for omsøkte utvidelse.

#### **3.3. Visuelle kvaliteter**

Et hvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Det er foretatt tilsvarende utvidelse i området.

### **4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG**

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
for etatsdirektøren

*Anne Karin Sedal - Saksbehandler*  
*Glenn M. Kristensen - gruppeleder*

---

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.*

<b>Generelle bestemmelser:</b>	
<b>Rettslig grunnlag:</b>	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggt teknisk forskrift og byggesaksforskriften.
<b>Ferdigstillelse:</b> (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
<b>Bortfall av tillatelse:</b> (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
<b>Orientering om rett til å klage på vedtaket:</b>	
<b>Klagerett:</b> (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
<b>Klagefrist:</b> (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
<b>Rett til å kreve begrunnelse:</b> (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
<b>Klagens innhold:</b> (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
<b>Utsetting av gjennomføring av vedtaket:</b> (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
<b>Rett til å se sakens dokumenter:</b> (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
<b>Rett til å få veiledning:</b> (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
<b>Kostnader ved klagen:</b> (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
<b>Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket:</b> (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

## **Sak 2 - Søknad om terrasse nr. 91**

Olahaugen Borettslag,

V/Styreleder Trond A. Nilsen.

**SØKNAD OM BYGGING AV TERRASSE.**

Jeg søker herved om å få bygge terrasse på Nedre Stiaberget 91 i henhold til vedlagte tegninger.

Skulle det være noen ting som er uklart er det bare å kontakte meg på telefon eller email.

MVH

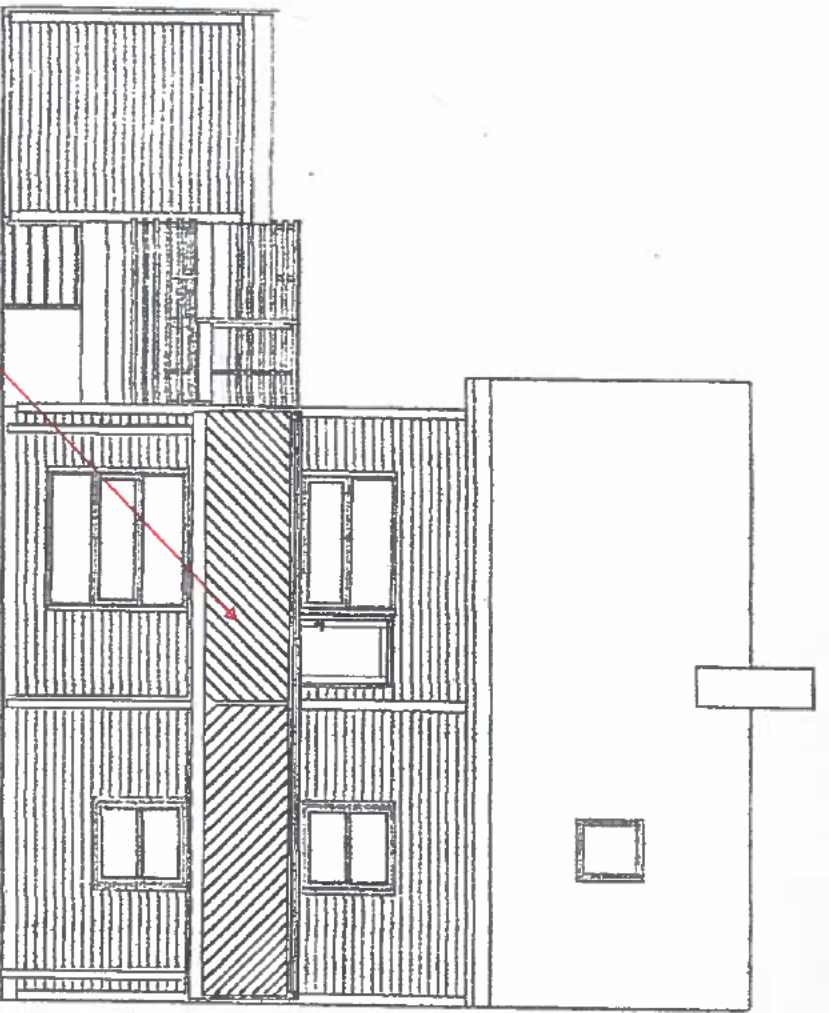


Bjørn Haugen

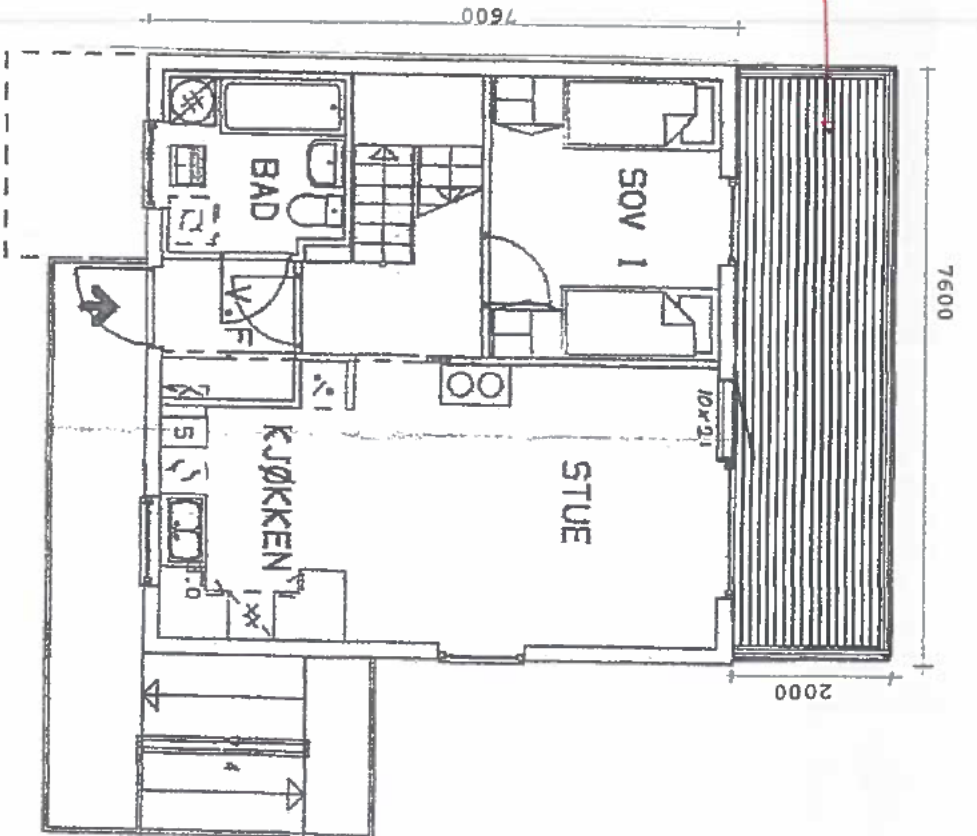
Nedre Stiaberget 91

Telef. 91888552

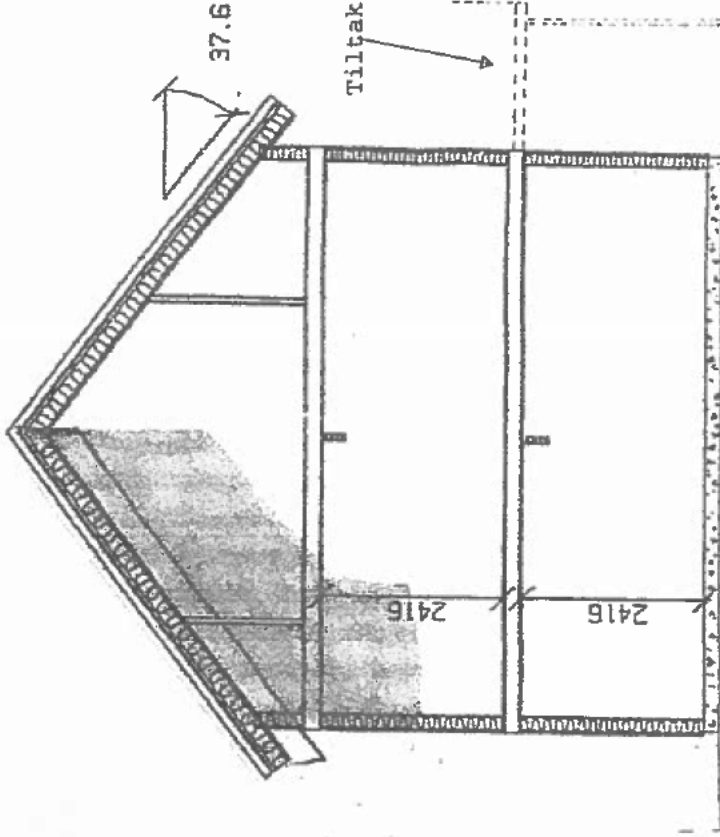
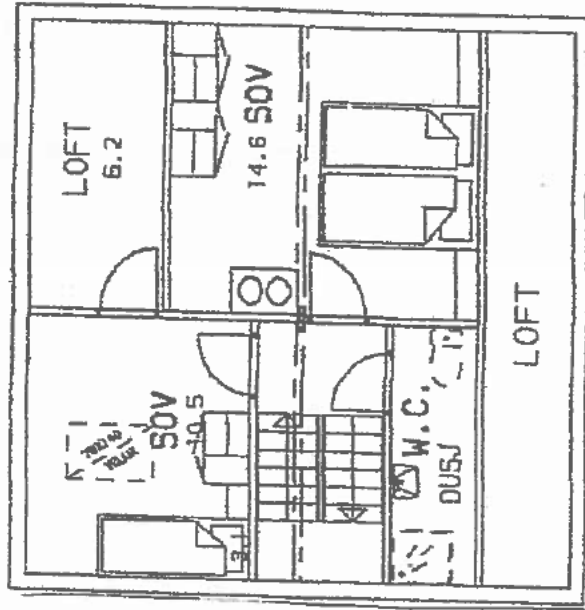
Email: bjhaug4@online.no



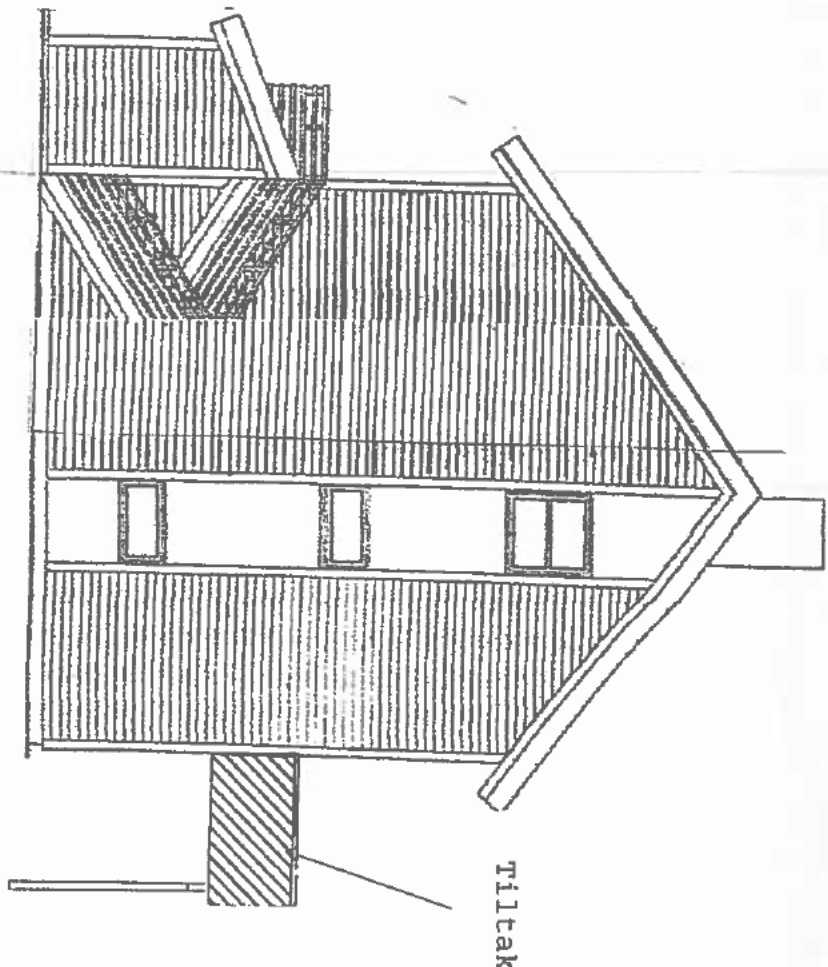
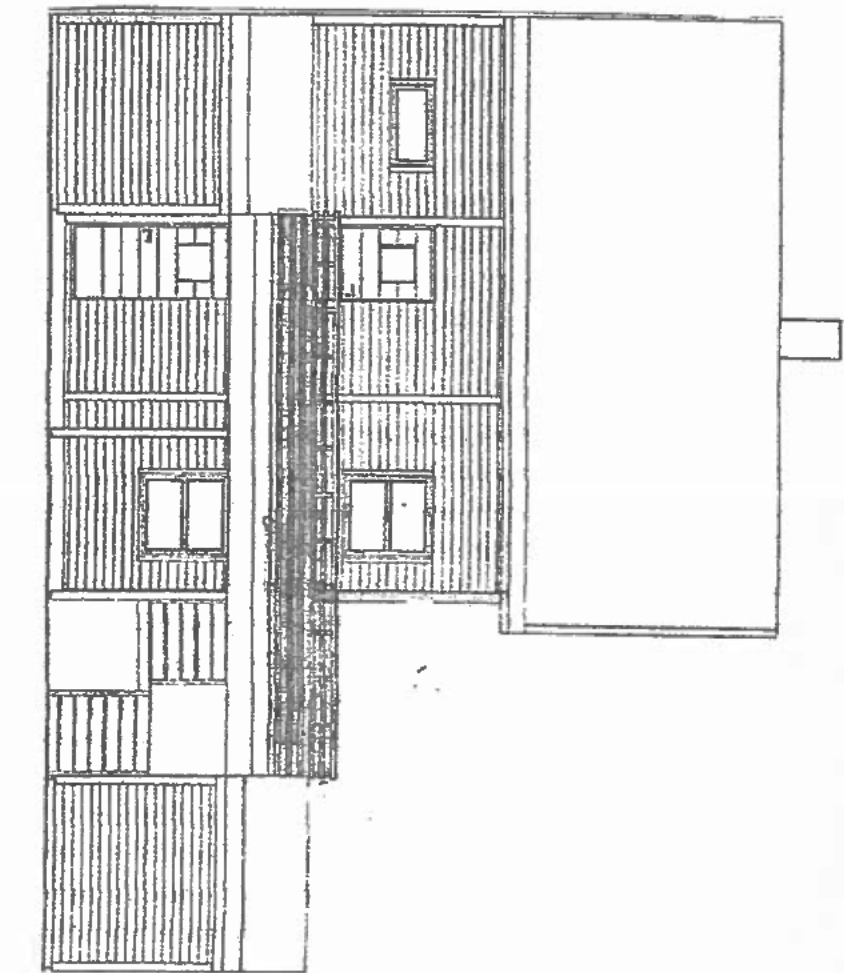
Tiltaket:  
 Ny altan mot nord  
 7,6m x 2,0m = 15m<sup>2</sup>  
 Ny altandør 10x21



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Fasade og plan med ny altan	
30.11.17			1:100	Erstatning for:	Erstattet av:
Bjørn Haugen Nedre Stiaberget 91 5179 GODVIK					
Henvisning:		Beregning:		Gnr. 136 Bnr. 313	



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Snitt med tiltak	
30.11.17			1:100	Erstatning for:	Erstattet av:
Bjørn Haugen Nedre Stiaberget 91 5179 GODVIK					
Henvisning:			Beregning:		
			Gnr. 136 Bnr. 313		



Dato 30.11.17	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:100	Fasadegavl med ny altan	
Bjørn Haugen Nedre Staberget 91 5179 GODVIK				Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:	Gnr. 136 Bnr. 313		



# Basiskart

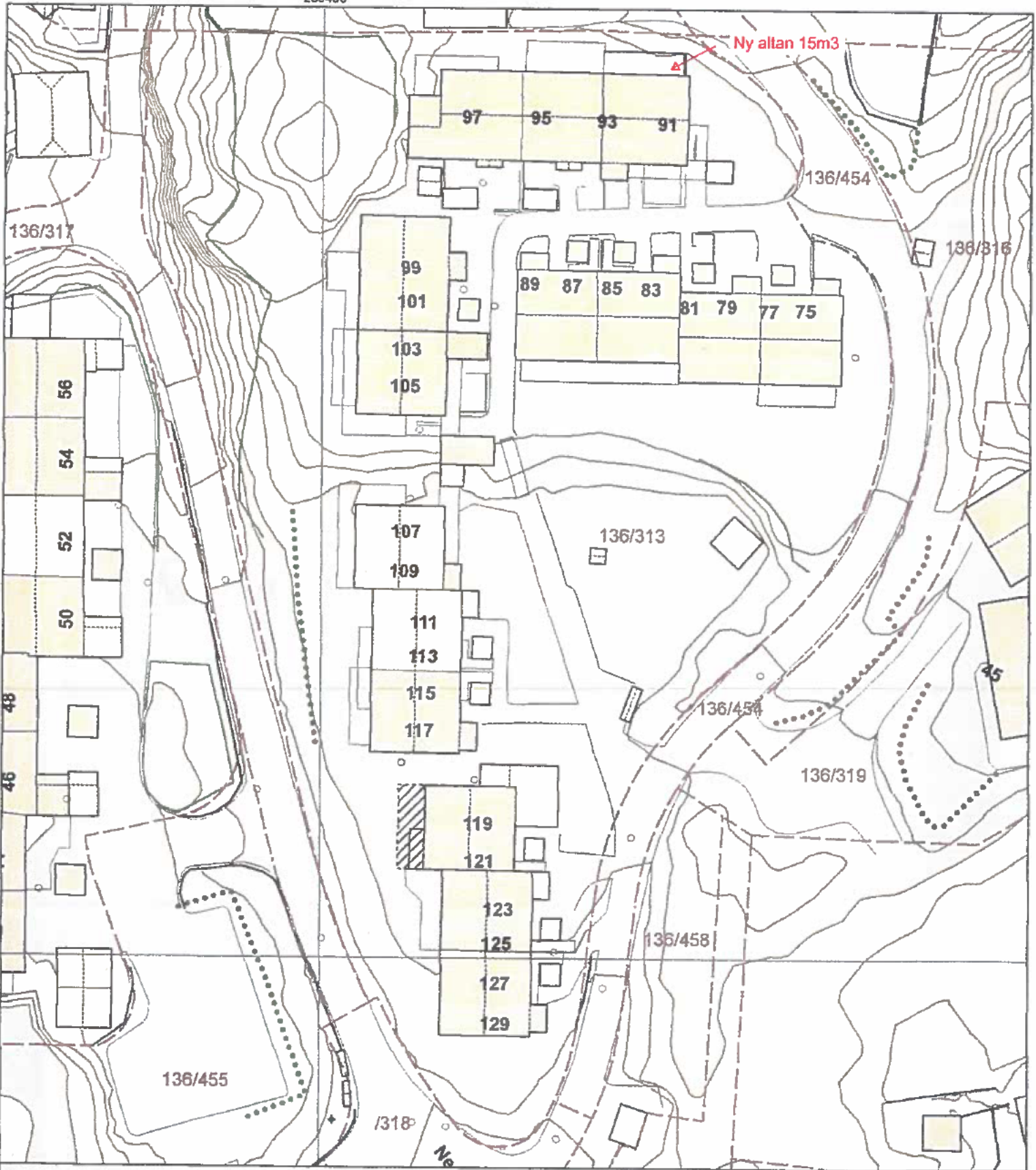
Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:500  
Dato: 24.11.2017

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 136/313/0/0  
Adresse: Nedre Stiaberg 75 m/flere



BERGEN  
KOMMUNE

289400



	Bygning, tak Terrasse o.l.		Byggemølt anlegg		Gjerde, stein		Innmør tre
	Bygning, veggliv		Høydekote		Gjerde, annet		Flaggstang, stolpe
	Byggemølt bygg		Høydekote - usikker		Kraftledning		Kim, sluk, hydrant
	Fredet bygg		Eiendomsgrense		Høkk	123-4567	Gardsnr/bruksnr
			Eiendomsgrense - usikker		Sti	- 19.4	Høydepunkt med høyde
			Kulturminnegrense		Traktorveg		Grunnbyggpunkt/fastmerke

## **Sak 3 - Omgjøring fra borettslag til sameie**



HAMMERVOLL ◊ PIND

Olahaugen Borettslag  
Postboks 7280  
5020 BERGEN

Vår referanse: 7286 - AEJ  
Ansvarlig advokat: Alf-Erik Jentoft  
Dokumentnummer: 35542

E-post: [olahaugenborettslag@gmail.com](mailto:olahaugenborettslag@gmail.com)

Bergen, den 7. november 2017

## JURIDISK UTREDNING OM FORKJØPSRETTSBESTEMMELSE

Dette notatet tar sikte på å vurdere om Olahaugen Borettslag ved å omdanne seg til et eierseksjonssameie kan bli fri fra BOB BBL sin (sekundære) forkjøpsrettsbestemmelse, som går ut på at boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett med prioritet bak borettslagets egne andelseiere ved salg av andeler i laget.

Forkjøpsretten er nedfelt i vedtektene til Olahaugen Borettslag punkt 3-1 (1). Forkjøpsretten reguleres av borettslagsloven (brl.) kapittel 4 bokstav V, jf. brl. § 4-11.

Hovedregelen i borettslagsloven er at vedtektsendringer krever 2/3 av avgitte stemmer på generalforsamling, jf. brl. § 7-11 (3). Dette er også nedfelt i vedtektene, se punkt 11-1 (1).

Det er imidlertid inntatt en begrensning i vedtektene punkt 11-1 (2) om at boligbyggelaget må samtykke til endringer av vedtektene som gjelder «bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget» og «denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer». Det følger av juridisk teori at det ikke stilles krav om begrunnelse fra boligbyggelaget ved slik nekting, se Lilleholt m.fl. *Borettslovkommentaren*, 1. utg. 2006, s. 577 flg. Denne bestemmelsen, som i boligretten kalles for «vedtektsveto», har grunnlag i borettslagsloven § 7-12.

Borettslaget kan dermed ikke fri seg fra forkjøpsrettsbestemmelsen ved å endre vedtektene uten at BOB BBL samtykker.

Hvis borettslaget vedtar oppløsning og omdanning til eierseksjonssameie, kommer man i utgangspunktet fri fra borettslagslovens bestemmelser, herunder begrensningene i å endre vedtektene, og dermed forkjøpsrettsbestemmelsen. Etter borettslagsloven § 11-1 kan borettslaget vedta oppløsning ved å fatte vedtak med stemmene fra 2/3 av samtlige andelseiere i laget i to etterfølgende generalforsamlingsmøter. Når det er vedtektsfestet vedtektsveto etter § 7-12, er imidlertid ikke oppløsningen gyldig uten samtykke fra den som har retten – i dette tilfellet altså BOB BBL- jf. § 11-1 (2) første punktum. Heller ikke her stilles det krav om noen saklig grunn for å nekte samtykke. Samtykke kan likevel ikke nektes dersom forkjøpsretten videreføres på boenhetene, se § 11-1 (2) annet punktum. Det er slikt vilkår BOB BBL har stilt i denne saken, og som de altså har anledning til etter denne bestemmelsen.

Så langt jeg kan se er det derfor ikke anledning til å komme fri fra forkjøpsrettsbestemmelsen ved vedtektsendring eller oppløsning uten at BOB BBL samtykker.

Den eneste muligheten jeg har klart å finne er å selge hele eiendommen under ett, hvor andelseierne har rett til å fortsette som *leietakere* til sine nåværende boliger etter brl. § 5-25 (2) jf. (1), og som følge

OSLO / BERGEN / HALDEN / STAVANGER



av sine posisjoner som leietakere vil ha kjøperett etter eierseksjonsloven § 14 dersom bebyggelsen deretter seksjoneres, se Lilleholt m.fl s. 641 flg. Dette vil være en omfattende rettslig operasjon, med nokså høye kostnader, men vil sannsynligvis – med et visst forbehold for at pantesituasjon i alle andelene ligger til rette for det – være fullt mulig å gjennomføre. I så fall må helst overdragelsen av hele eiendommen skje til et nytt selskap 100 % eid av dagens andelseiere, og med et klart vedtektsfestet formål mot senere seksjonering kombinert med en på forhånd gjennomarbeidet aksjonæravtale.

Jeg ber om en tilbakemelding dersom det er ønskelig at vi skal se nærmere på spørsmålet, delta på beboermøte e.l.

Med vennlig hilsen  
**Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS**  
for advokat Alf-Erik Jentoft

HENRIK MYKLEBUST  
Advokatfullmektig  
henrik.myklebust@hammervollpind.no

# UTKAST – Vedtekter - UTKAST

for Olahaugen borettslag organisasjonsnummer 946 399 957  
tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Vedtatt på generalforsamling den 15. desember 1987

Endret på generalforsamling den 28. mars 1989, 18. april 2005, 06. mai 2013 og 3. juni 2015 (med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse).

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Olahaugen 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 Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål eie inntil 10 % av andelene i borettslaget.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

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



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

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

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

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

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

Vedlagte tegninger er mal for alle påbygg av to- og treroms leiligheter, som ikke vender inn mot lekeplassen. Det skal være muligheter for å bygge ut terrassen i 2. etasje over påbygget, dersom dette ikke bygges helt opp til loftsetasjen. Utformingen av tilbygget skal være identisk med resten av borettslagets bygningsmasse, så som dører, vinduer og takvinkler. I stedet for å velge utbygging av 2. etasje kan man kun bygge ut loftet med søyler, alternativt med en vinterhage. Bygging av terrasser på bakkeplan, etter oppføring av tilbygg, må godkjennes av styret.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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



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

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (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. Boretts og bruksoverlating

### 4-1 Boretts

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner



- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som utvendig kledning, vinduer, inner- og ytterdører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.

Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger og elektriske ledninger, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventil og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Andelseier har



- også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrengning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.
  - (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.
  - (6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.
  - (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
  - (8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.
  - (9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, piper og pipehatter.
- (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. Andelseier vil bli belastet alle kostnader, dersom boligen ikke er tilgjengelig til avtalt tid.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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



## 6-2 Pålegg om salg

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

## 6-3 Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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.

### 7-3 Tillegg i felleskostnader for vedlikehold av påbygg/tilbygg/altaner og øvrige endringer utenfor opprinnelig konstruksjon

Andelseier dekker alle kostnader for vedlikehold av påbygg/tilbygg/altaner og øvrige endringer utenfor opprinnelig konstruksjon.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jf. borettslagslovens § 8-2 (1).

### 8-2 Styrets oppgaver



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

### 8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, **Her må vi eventuelt endre ordlyden om tilbygget i 2-4 skal gå gjennom med kun styrevedtak.**
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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



- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

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

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

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

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

#### **10-1 Inhabilitet**



- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
  - vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## **12. Dugnadsarbeid og parkering**

### **12-1 Dugnadsarbeid**

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne, gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader, utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jfr. brl. § 8-8.



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

## 12-2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

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

Hver andel er tildelt egen plass på felles parkeringsområde. Denne plassen skal brukes. Andelseier har ikke anledning til å leie/låne ut sin tildelte parkeringsplass. For andelseiere som ikke disponerer egen bil og ikke benytter tildelt plass, kan styret i samråd med andelseier midlertidig omfordele denne plassen til andelseiere som for eksempel har to biler.

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

## **Sak 4 - Etablering av ladestasjoner for el-biler**

Olahaugen / Stiaberget

Idrettsveien 113c  
5353 Straume

Att:

**Tilbud Lade infrastruktur Olahaugen brl og Stiaberget sameie**

**27.04.18**

**ANBUDBESKRIVELSE**

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted]		[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]


[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Dersom det skulle være noe uklart kan du ta kontakt med undertegnede.  
Vi håper tilbudet er av interesse.

Med vennlig hilsen

Andreas Engesæth  
Prosjektleder



Tlf: 922 91 670  
E-post: andreas@landro-elektro.no

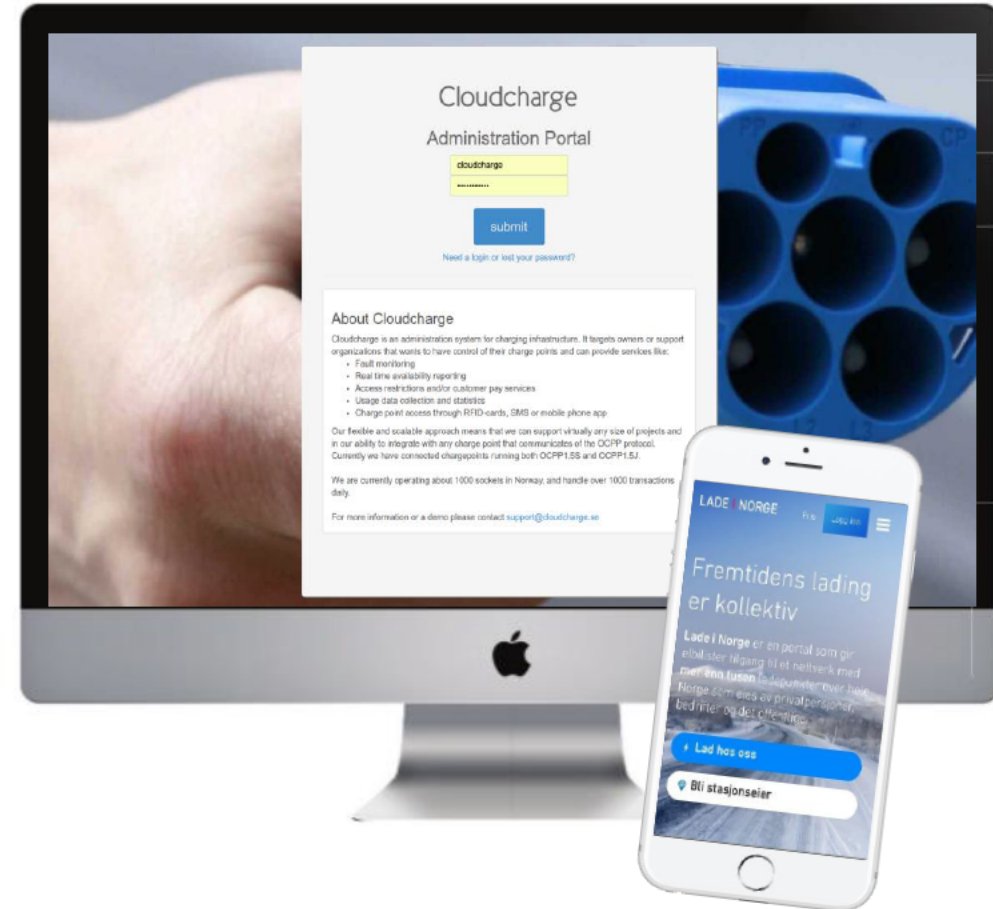


# Cloudcharge



# Om Cloudcharge

- Cloudcharge er en programvare og tjeneste som lar ladestasjonseier administrere og ta betalt for lading
- Det leveres en ende-til-ende løsninger – fra oppkobling av ladestasjon til brukerbetaling i app
- Mange års erfaring fra elbillading og har utviklet løsningen i samarbeid med kunder i Norge og utlandet
- Vi er uavhengig – vil vil at kundene skal ha frihet til å velge de beste løsningene til sitt behov
- Cloudcharge blir levert av norske DEFA som har en egen digital avdeling med 25 utviklere og supportmedarbeidere med hovedsete i Trondheim



# Cloudcharge binder bruker, operatør og ladestasjon sammen



- Passer til alle ladestasjoner som støtter ladeprotokollen OCPP (1.5 and 1.6)



- Vi drifter en fleksibel, robust og sikker tjeneste med over 1600 ladepunkter i Europa



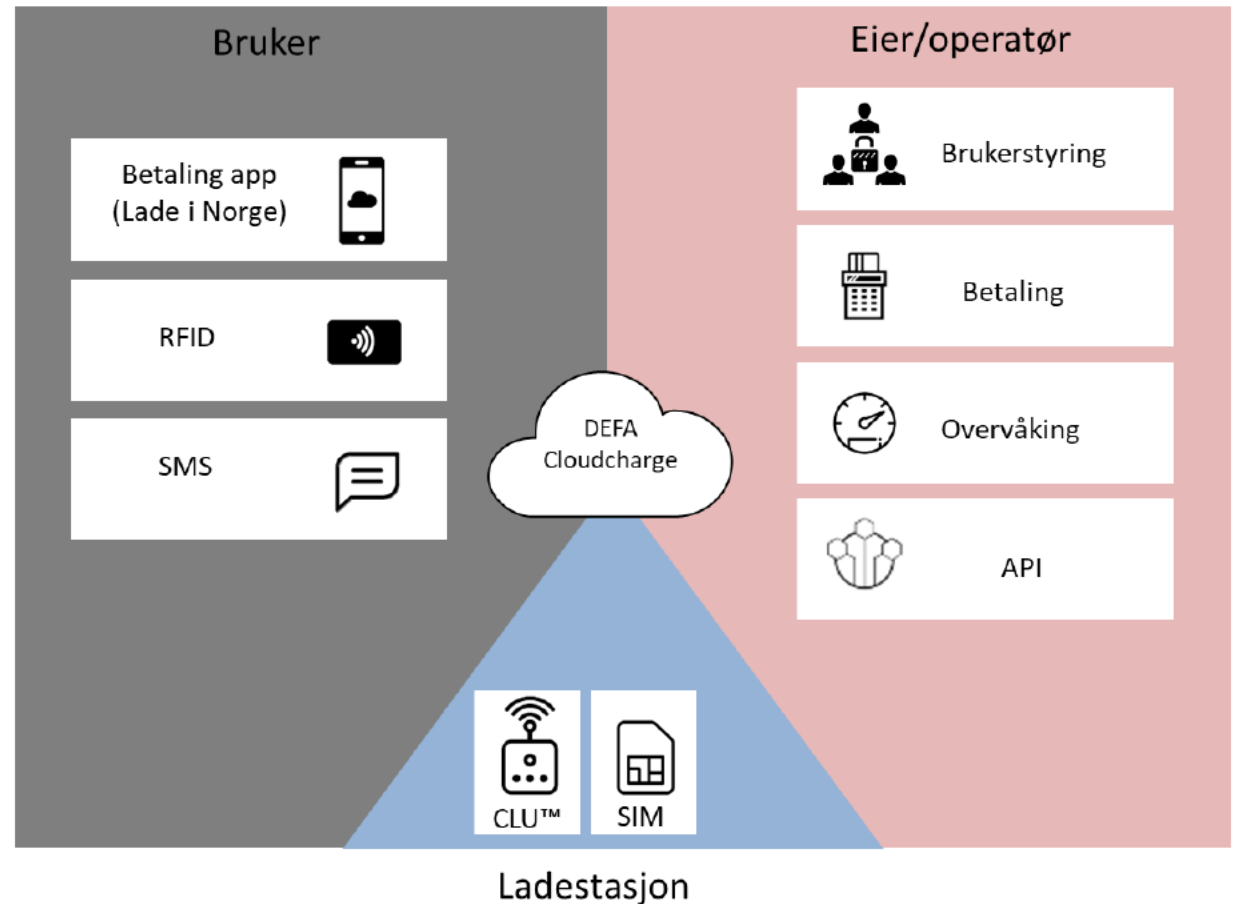
- Integrasjon til egne betalingsapper eller økonomisystemer (eks. EasyPark)



- Cloudcharge portal for enkel administrasjon og kontroll av ladepunkter, brukere og prising



- Betalingsløsning på mobil, RFID og SMS



# Administrasjon av ladestasjoner - Cloudcharge



- Styre tilgang
- Håndtere alarmer
- Kontrollere forbruk
- Status (ledig og opptatt)
- Logger og rapporter
- Diagnostikk og fjernstyring
- Karttjeneste

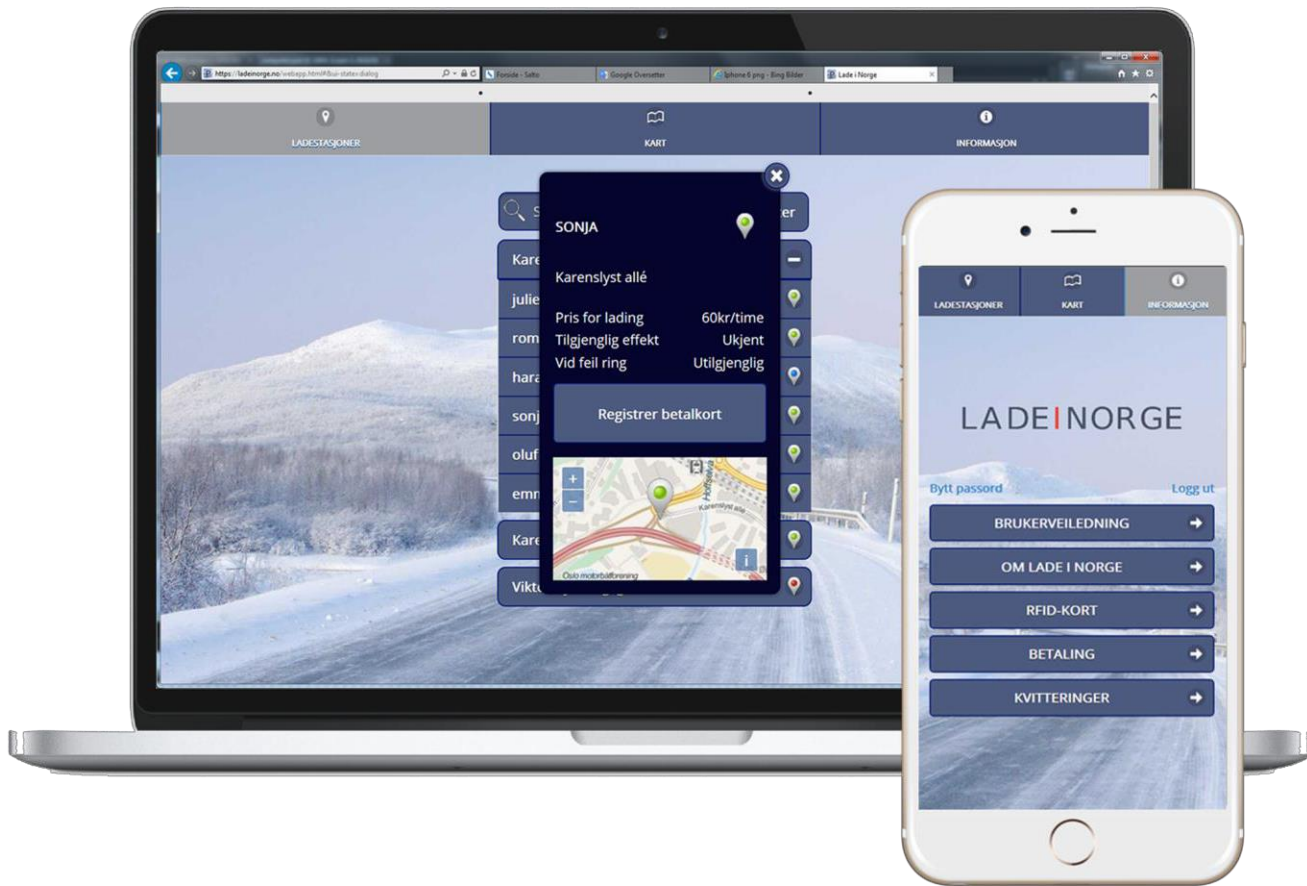
# Brukerbetaling for lading (Lade i Norge)

## For bruker

- Betalingsløsning mobil
- Brukerprofil
- RFID, SMS

## For administrator

- Prissetting
- Penger rett på konto
- Ingen administrasjon



# Cloud Link Unit – smart fordeling og oppkobling



- Løsning for dynamisk strømfordeling
- En «gateway» som kobler bruker, eier/operatør og ladestasjon sammen
  - Kobler til internett via lan-kabel
  - Med simkort

# Eksempler



Offentlig: Oslo Kommune



Arbeidsplass: Bama



Parkeringshus

# Kontakt

Anders Granquist

M: [anders.granquist@defa.com](mailto:anders.granquist@defa.com)

T: +47 924 02 585

## ONLINE LØSNINGER

### Faste plasser

#### Nivå 1: Fast månedspris

Borettslaget/Sameiet setter en fast månedspris på lading basert på for eksempel den gjennomsnittlige kjørelengden for personbiler.

Eksempelvis er gjennomsnittlig kjørelengde for personbiler i Norge ca. 10 mil hver dag – noe som tilsvarer 10-20kWh. For å dekke dette behovet vil man regne (gitt 1kWh = 1kr) omkring 300,- til 600,- per måned. Tallet er et gjennomsnitt og trolig ikke representativt for et borettslag i byen hvor man kan se for seg kortere kjørelengder. En nøyaktig eller 100% «rettferdig» avregning vil ikke kunne presenteres uten avlesning av faktisk energiforbruk av hver plass - individuelt eller anlegget generelt.

#### Nivå 2: Manuel avregning

Energimeter (strømmåler) blir lest av ute på hver ladestasjon av anleggseier (for eksempel vaktmester) og lagt til på fellesutgiftene el. tilsvarende til elbileier for hver periode.

- Krever energimeter til hvert ladeuttak.

#### Nivå 3: Sentral online avregning

Energimeter blir avregnet online gjennom Cloudcharge og lagt til på fellesutgiftene el. tilsvarende til elbileier for hver periode.

- Krever «smart» energimeter til hvert ladeuttak og Cloudcharge abonnement.

#### Nivå 4: Betalingsløsningen «Lade I Norge» (administrasjonsfri løsning)

Anlegget knyttes opp mot «Lade I Norge» og Cloudcharge.

Her har vi to alternativer på å ta betaling.

##### Alt. 1: Pris per time

Anlegget knyttes opp mot betalingsløsningen «Lade I Norge» der anleggseier setter prisnivået selv og vil få kanalisert inntekten fra sitt ladeanlegg automatisk inn på konto uten å måtte håndtere dette selv.

Brukere kan betale med RFID-kort, SMS eller direkte via «Lade I Norge» på mobil.

Her må man abonnere på Cloudcharge for å få denne muligheten.

##### Alt. 2: Pris per kWh (krever «smart» energimeter til hvert ladeuttak)

Anlegget blir på samme måte som alt. 2 knyttet opp mot «Lade I Norge» - men istedenfor å betale per time, betaler brukerne for kWh.

Dette krever et «smart» energimeter per ladeuttak – i tillegg til abonnement på Cloudcharge.

Dette vil være den mest rettferdige løsningen. Man betaler for det man bruker.

Eks. Nissan LEAF (2011-modell) vil trekke maks 3.6 kW mens Tesla Model S med dobbeltlader vil kunne trekke 22 kW.

---

### Felles parkeringsplasser:

Om ladestasjonene står tilgjengelig for offentligheten anbefales tilgangskontroll (RFID) til ladestasjonene.

#### Nivå 1: Fast månedspris

På samme måte som beskrevet for faste plasser. Utfordringen her vil være å skape rullering av plassene, slik at man ikke okkuperer plassen over lengre tid.

## Nivå 2: Betalingsløsningen «Lade I Norge» (administrasjonsfri løsning)

Anlegget knyttes opp mot «Lade I Norge» og Cloudcharge.

Her har vi to alternativer på å ta betaling.

### Alt. 1: Pris per time

Anlegget knyttes opp mot betalingsløsningen «Lade I Norge» der anleggseier setter prisnivået selv og vil få kanalisert inntekten fra sitt ladeanlegg automatisk inn på konto uten å måtte håndtere dette selv.

Brukere kan betale med RFID-kort, SMS eller direkte via «Lade I Norge» på mobil.

Her må man abonnere på Cloudcharge for å få denne muligheten.

### Alt. 2: Pris per kWh (krever «smart» energimeter til hvert ladeuttak)

Anlegget blir på samme måte som alt. 2 knyttet opp mot «Lade I Norge» - men istedenfor å betale per time, betaler brukerne for kWh.

Dette krever et «smart» energimeter per ladeuttak – i tillegg til abonnement på Cloudcharge.

Dette vil være den mest rettferdige løsningen. Man betaler for det man bruker.

Eks. Nissan LEAF (2011-modell) vil trekke maks 3.6 kW mens Tesla Model S med dobbeltlader vil kunne trekke 22 kW.

## PRISER

Abonnementspris for administrasjonsløsningen Cloudcharge, per uttak per år. Her kan man blant annet håndtere alarmer, lese av forbruk knyttet til hver stasjon (forutsatt strømmåler til hver stasjon), få diagnostikk og utføre fjernstyring.

Cloudcharge muliggjør betalingsløsningen mot «Lade i Norge» der anleggseier kan sette pris per time eller pris per kW. Se [ladeinorge.no](http://ladeinorge.no). Som Lade i Norge anlegg beholder man ca90% av omsetningen.

CLU-BASIC (LAN-TILKOBLING), per uttak per år

NOK



CLU-COM (GPRS/SIM-KORT), per uttak per år

NOK



Priser eks mva