OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6134
BRØNNDALEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BRØNNDALEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. mai 2025 kl. 18:00, Kultursalen på Vannkanten.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet
8. Forslag til endring i garasjereglene pkt.4.
9. Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-419
10. Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-423
11. Fasade vedlikehold R-1 [Informasjon sak]
12. Driftsbygget
13. ANEO. [Informasjon sak]
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
16. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i BRØNNDALEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret forslår André Teigen til å lede møte.

Forslag til vedtak

André Teigen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Fører av protokoll og protokollvitner velges på møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

Vedlegg

1. 6134 Brønndalen BRL - Årsrapport 2024.pdf
2. 6134 Brønndalen BRL - Årsregnskap 2024.pdf
3. 6134 Brønndalen Borettslag Revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret, miljøgruppen, og tilitsvalgte i borettslaget foreslås satt til kr 2200 pr andel.

Vi viser til vedlegg fra Bank Advisor.

Styrets innstilling

Vi tilslutter oss forslaget fra BankAdvisor, som har undersøkt tilsvarende borettslag i Norge. Ut i fra dette så finner vi det hensiktsmessig om å øke honorar.

Forslag til vedtak

Vi ber generalforsamlingen godkjenne økningen av honorar.

Vedlegg

4. 250509 Dugnadsbasert til profesjonelt styre.pdf

Sak 7

Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet

Forslag fremmet av:

Bjørn Otto Færestrand, leilighet 35

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med rør- og ventilasjonsprosjektet så ble en rekke andelseiere pålagt av borettslaget å framleie sin garasjeplass til Markhus. I «avtalen» framgikk det at Markus hadde blitt enige om dette med borettslaget, og avtaledokumentet hadde både Markhus' og borettslagets logo. Plassene skulle brukes som riggplass og arbeidsareal, og ville spare borettslaget for ekstrakostnader for eventuell leie av andre riggarealer ved bruk av f.eks. flyttbare modulløsninger. Markhus skulle betale en forhåndsdefinert leie til andelseier, samt kompensere for eventuelle utgifter til ladepunkt fra Aneo Mobility på garasjeplassen. Ved ferdigstilling av prosjektet var Markhus under rekonstruksjon og en rekke andelseiere som hadde blitt pålagt å framleie garasjeplass fikk da ikke dekket det som den pålagte avtalen beskrev. I tillegg hadde andelseierne i den aktuelle framleieperioden betalt egen leie til borettslaget for garasjeplassene, og eventuelt hatt merutgifter både for eget ladepunkt og elbillading på ladestasjoner. Gjennom dette har disse andelseierne tatt en økonomisk «ekstrabelastning» til gode for samtlige andelseiere.

Styrets innstilling

Dette er en sak mellom andelseier og Markhus.

Forslag til vedtak

Brønndalen Borettslag tar på seg forpliktelsene som de i samarbeid med Markus hadde utarbeidet og pålagt de aktuelle andelseierne. Borettslaget utbetaler de avtalefestede kompensasjonene for leie, og eventuelt utgift til ladepunkt, til andelseiere som ikke har fått oppgjør fra Markhus.

Vedlegg

5. 035- Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet - Forslag til Generalforsamlingen 2025.pdf

---

Sak 8

Forslag til endring i garasjereglene pkt.4.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå en endring i garasjereglene våre. Per i dag heter det: "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul – samt takgrind – når dette ikke er til hinder for andre."

Jeg foreslår at vi endrer dette til å inkludere sykkelstativ også. Den nye regelen vil da lyde: "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul, samt takgrind eller sykkelstativ, når dette ikke er til hinder for andre."

Jeg mener dette vil være en praktisk oppdatering som vil være til nytte for mange av oss. Takk for at dere vurderer dette forslaget.

Styrets innstilling
Styret innstiller til følgende tekst "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul, samt takgrind eller sykkelstativ, når dette ikke er til hinder for andre, sykkelen plasseres i sykkelbod"

Forslag til vedtak
Den nye regelen vil da lyde: "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul, samt takgrind eller sykkelstativ, når dette ikke er til hinder for andre."

Vedlegg
6. 320- forslag om endrig av garasjeregler.pdf

Sak 9

Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-419

Forslag fremmet av:
Frode Fauskanger L-419

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Andel L- 419 søker generalforsamling om å få bygget bod.

Styrets innstilling
Boden som er søkt om er på felles eiet tomt der andelseier har særbruksrett.
Vedlikeholdet av bodene er andelseier sitt ansvar.

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

Forslag til vedtak

Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-419 godkjennes.

Vedlegg

7. 419-Utkast søknad og vedlegg til søknad.pdf

8. 419- Søknad om bor i atriumshagen.pdf

Sak 10

Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-423

Forslag fremmet av:
L-423

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Andel L- 423 søker generalforsamling om å få bygget bod.

Styrets innstilling

Boden som er søkt om er på felles eiet tomt der andelseier har særbruksrett. Vedlikeholdet av bodene er andelseier sitt ansvar.

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

Forslag til vedtak

Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-423 godkjennes

Vedlegg

9. 423-Søknad om bod..pdf

Sak 11

Fasade vedlikehold R-1 [Informasjon sak]

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har over tid vært utført små vedlikeholdsarbeider på fasaden i R-1 feltet, men når det kommet til et punkt i vedlikeholds syklusen der vi må ta større grep for å få boligmassen opp på et akseptabelt nivå. Små vedlikeholdsarbeider vil ikke være hensiktsmessig lengre.

Styret har engasjert Rambøll til å se over byggene og komme med forslag til utbedring for å komme opp til et akseptabelt nivå.

Styret viser til § 5-2 Borettslaget vedlikeholdtsplikt i vedtektene.

Forslaget innbefatter følgende arbeidsoppgaver: Skiftning av alle kledningsbord, bytte ut alle vinduer til 3 lags vinduer, skifte ytterdør og skifte terrassedør.

Det vil også bli montert en 6 mm Cembrit-plate nederst på veggen for å beskytte byggverket fra fukt.

Vinduer, terrassedører, og ytterdører som er av nyere dato vil ikke bli byttet.

Prosjekt budsjett er satt til kr 22 000 000,- inkl.mva.
Oppstart av fasadevedlikehold vil bli etter fellesferien.

Forslag til vedtak
Dette er en informasjonssak. Styret har et vedlikeholdsansvar.

Vedlegg
10. Vedtekter §5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt. .pdf
11. Brønndalen BL Fasade VEST.pdf
12. Brønndalen BL Fasade ØST 2.pdf
13. Brønndalen BL Fasade ØSTVEST.pdf
14. Brønndalen BL Fasade ØST 1.pdf

Sak 12
Driftsbygget

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har tatt opp saken om driftsbygg tidligere.

Styret i Brønndalen borettslag viser til generalforsamlingsvedtak sak 4-i ekstra ordinær generalforsamling

2021. Der det ble godkjent driftsbygg.

Styret har jobbet med å få driftsbygget på plass, men det har oppstått flere uforutsett hendelser. Det er blitt funnet urene masser i grunnen og har måtte gjøre vesentlige og kostbare tiltak for å få fjernet massene.

Totale kostnader for driftsbygget 2 968 641,-

Det er også funnet urene masser under eksisterende garasje, og for å unngå å måtte river garasjen og fjerne masse, så måtte driftsbygget/grendehuset tegnes om på nytt med tilknytning mellom byggene.

Brønndalen borettslag trenger lagringsplass for verktøy, maskiner og materialer, beboere trenger et forsamlingslokale.

Vi har allerede hatt kostnader med å legge frem vann, avløp, strøm og fiber, Samt behandlet de urene massen og ferdigstilt tomten, så mener vi at vi bør ferdigstille bygget.

Alt dette er med å påvirke de totale kostnadene, og borettslaget har bedd Rambøll om å lage et estimat på bygget.

Rambøll har estimert kostnaden til inntil 16 000 000,- for å ferdigstille bygget.

Med bakgrunn i det ovenstående samt at det vil være fordyrende å utsette prosjektet ber styret generalforsamlingen om fullmakt til å ferdigstille driftsbygget prosjekter innenfor de tidligere gitte rammer, dvs innenfor de lånerammen som er satt for selve rørprosjektet.

Forslaget ble nedstemt.

Styret har igjen bedd Rambøll gjøre en kostnad analyse av driftsbygget og kommet frem til en kostnad på kr 14 715 295,- for å ferdigstille byggget slik det fremkommer.

Hovedfokuset til styret er at vi trenger et større driftsbygg for maskinparken og lagring av stillaser, verktøy og liknende.

Styret tenkte i samme omgang, så kan vi flytte hele driften inn i lokalet, og leie ut eller selge styrekontoret. Eller gjøre styrekontoret om til et treningslokalet, som beboere kan benytte for en et lite månedskostnad. Det vil fremme helsen til andelseiere og vil være en sosial møteplass.

Vi kan også da få større møtelokaler slik at, når vi har infomøter, kan invitere hele blokken, eller hele rekkhusfeltene. Samt det vil være mulighet for andeleiere til å leie lokalet til forskjellige arrangementer, som ikke bryter med husordensreglene.

Styrets innstilling

Styret mener at vi bør bygge driftsbygget da vi allerede har utført grunnarbeid, lagt bort vann/avløp, og strøm. Det er et stort behov for bygget.

Forslag til vedtak

Driftsbygning ferdigstilles som beskrevet i saken.

Vedlegg

15. Notat - Kalkyle Driftsbygg.pdf

16. Kalkyle driftsbygg med grendahus-rev2.pdf

17. Brønndalen BL - driftsbygg Plantegning.pdf

Sak 13

ANEO. [Informasjon sak]

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Informasjon til årsmøtet – Status for ladesaken (Aneo)

Bakgrunn og utvikling:

Vårt borettslag/sameie inngikk tidligere avtale med Ohmia Charging (nå Aneo) om etablering av elbillading. Avtalen ble markedsført som forutsigbar og rettferdig, med fast pris, null binding for beboere og full inkludering av strøm og nettleie.

I 2024 endret Aneo ensidig prismodellen. Den tidligere faste månedsprisen ble erstattet med et todelt opplegg: abonnement + strøm til spotpris. Dette har medført betydelige økninger i ladeutgifter for mange beboere. Endringene ble i flere tilfeller dårlig eller ikke i det hele tatt kommunisert – verken til beboere eller styret.

Felles innsats og fremdrift:

Endringene utløste stor frustrasjon blant mange borettslag og sameier i Bergen. Vi dannet derfor Ladegruppen, en sammenslutning som nå teller rundt 30 boliglag.

Gjennom Ladegruppen har vi:

• **Engasjert advokat** som har gjennomgått avtalene og vilkårene. Foreløpig vurdering er at **vi står sterkt juridisk** dersom vi ønsker å forfølge saken rettslig.

• **Fremstått som en samlet front i møte med Aneo,** men opplever selskapet som lite villig til reell dialog eller til å imøtekomme krav om rettferdige vilkår.

• Åpnet opp for at borettslag og sameier fra **hele Norge** kan slutte seg til gruppen for å styrke forhandlingsposisjonen frem mot et eventuelt søksmål eller leverandørbytte.

Tre mulige veier videre:

Vi står i praksis overfor tre alternativer:

1. **Bytte leverandør:** Flere lag har allerede startet dialog med alternative selskaper.

2. Stevne Aneo: Ladegruppen vurderer nå å gå til søksmål for brudd på kontrakt og urimelige vilkår.

3. **Gjøre ingenting:** Dette innebærer at Aneos nye prismodell blir stående, og beboerne må dekke økte kostnader uten mottiltak.

Styrets innstilling
Styret følger saken tett, og vi deltar aktivt i Ladegruppen. Dersom saken krever konkrete beslutninger lokalt (for eksempel leverandørbytte eller rettslig skritt), vil dette bli tatt opp til behandling på årsmøte eller i ekstraordinært møte

Forslag til vedtak
Styret jobber videre med bedre vilkår for borettslaget.

Sak 14
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Børge Hansen
- Frode Liseth

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Astrid Dalland
- Ørjan Raknes Forthun
- Rune Sandland

Vedlegg

1. valgkomiteens innstilling 2025.pdf

Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Ingrid Bull Skarvatun

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Børge Hansen

Sak 16

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Velges på møte
- Velges på møte

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingrid Bull Skarvatun	Brønndalen 96
Styremedlem	Børge Hansen	Brønndalen 74
Styremedlem	Olav Houm Otterdal	Drotningsvikveien 64 C
Styremedlem	Eva Vibeke Rosenberg	Brønndalen 100
Styremedlem	Harald Rutle	Brønndalsåsen 31
Varamedlem	Rune Sandland	Brønndalen 52
Varamedlem	Vivian Raa Lyngh	Brønndalsåsen 9
Varamedlem	Lene Andersen	Brønndalen 72

Delegert til generalforsamlingen i OBOS
Delegert
Ingrid Bull Skarvatun Brønndalen 96

Varadelegert
Børge Hansen Brønndalen 74

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har kontor i Brønndalsåsen 5 med kontortid mandag – fredag mellom kl. 09:00 og kl. 11:00.
Styret kan kontaktes på telefon 40046479, og e-post post@bronndalen.no. Se Brønndalen Borettslags hjemmeside på Vibbo.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Brønndalen Borettslag
Borettslaget består av 442 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Brønndalen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950670894, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:
123 274 329

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brønndalen Borettslag har 3 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

I 2024 har styret gjennomført følgende møter:

- 17 styremøter – Det viktigste som har vært tema på styremøtene har vært rørprosjektet som vi har arbeidet med og oppfølgingen av dette, pluss oppfølging av alle utbetalinger til prosjektet. Prosjektet ble ferdigstilt 251124, i trå med framdriftsplanen. Etter dette har det vært fokus på feil og mangler og at disse ble utbedret.

- I tillegg har styret holdt 100 møter som gjelder rørprosjektet og 23 møter som gjelder driften av borettslaget, til sammen 140 møter. Også i år har vi holdt 4 informasjonsmøter for de hovedtillitsvalgte. Det er også holdt flere møter med fast leverandører.

- Rørprosjektet og utskifting av alle bad har vært hovedarbeidet i borettslaget.

- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd). Vi har samme avtale som i fjor når det gjelder vaktmesterordningen. Vi har skiftet renholder i 2024 da vi fikk litt klager på de som vasket tidligere. Vi har også fortsatt avtalen med OBOS OpenNet da de ga oss et rimeligere tilbud enn det vi hadde tidligere,

- Vi har vært i dialog med Olsvikstallen borettslag som skal starte med rørfornying.
Vi har delt våre positive erfaringer med dem og gitt råd om hva de må passe på. Vi har ikke mottatt noen nabovarslinger dette året.

- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året R2, er at vi måtte skifte ut vanninntaket for rekkehusfeltet.

- Miljøgruppen har også i år vært ansvarlig for de fleste sosiale arrangementer i borettslaget. Styret arrangerte en middag for ledelsen i prosjektet, for både lederne i Markhus og lederne av underentreprenørene + Hele styret og våre
- kontrollører i prosjektet.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
- Prosjektplan for rehabilitering i R1 er under arbeid.
- Boss systemet må renoveres med det første, det arbeides med saken.
- Nytt nøkkelsystem er under utprøving i enkelte blokker. Det arbeides videre med saken.
- Vi arbeider med reklamasjon av malearbeidet som er utført på terrassetakene.
- Vi er ikke begynt med planarbeidet med renovering av inngangspartiene i blokkene.
- Vi må utbedre murene i garasjene, der armeringsjernet kommer ut.
- Fremfor oss ligger også behovet for å skifte tak på alle blokkene, dette arbeidet er ikke startet pr. i dag.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 32 500 000 til større vedlikehold.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brønndalen Borettslag.

Lån
Brønndalen Borettslag har lån i Danske bank.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Økning i forretningsførerhonorar fra januar 2025 er 4%.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på økt felleskostnader for året 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 3353562. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**10 550 495**	**-2 029 442**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-116 554 355	-111 113 106
Tilbakeføring av avskrivning	16	391 651	371 309
Fradrag for gjennomført påkostn.	14	-302 648	-2 113 359
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	16	-124 615	0
Tillegg salgssum anl. midler	16	264 000	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-477 500	-151 313
Tillegg for nye langsiktige lån	20	139 707 837	122 149 780
Innsk. øremerk. bankkto		-83 790	-63 374
Uttak øremerk. bankkto		0	3 500 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**22 820 581**	**12 579 937**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**33 371 076**	**10 550 495**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	36 655 725	23 203 183
Kortsiktig gjeld	-3 284 649	-12 652 688
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**33 371 076**	**10 550 495**

BRØNNDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 670 894, KUNDENR. 6134

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	34 248 996	32 621 672	34 187 000	36 046 000
Ladeinntekter EL-bil		215 121	183 675	185 000	185 000
Salg anleggsmidler		124 615	0	0	0
Andre inntekter	3	330 708	292 446	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**34 919 439**	**33 097 793**	**34 372 000**	**36 231 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 746 171	-2 533 812	-2 945 700	-3 066 000
Styrehonorar	5	-582 000	-688 550	-612 700	-690 000
Avskrivninger		-391 651	-371 309	-406 000	-406 000
Revisjonshonorar	6	-22 809	-21 763	-23 000	-23 920
Forretningsførerhonorar		-491 965	-467 205	-495 000	-519 750
Konsulenthonorar	7	-865 464	-454 046	-42 000	-42 000
Kontingenter		-88 400	-88 400	-88 400	-88 400
Drift og vedlikehold	8	-124 217 908	-122 003 997	-103 001 000	-35 579 600
Forsikringer		-1 440 570	-1 035 781	-1 197 100	-1 621 100
Kommunale avgifter	9	-6 764 046	-6 303 911	-6 848 000	-7 825 350
Ladekostnader EL-bil		-10 620	-9 000	0	0
Energi/fyring		-2 532 082	-2 528 266	-2 500 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 113 879	-1 033 703	-1 067 000	-792 000
Andre driftskostnader	10	-1 939 544	-2 021 115	-1 938 400	-1 837 120
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-143 207 108**	**-139 560 857**	**-121 164 300**	**-54 991 240**
DRIFTSRESULTAT		**-108 287 669**	**-106 463 064**	**-86 792 300**	**-18 760 240**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 669 637	2 955 916	7 250 000	1 000 000
Finanskostnader	12	-15 936 323	-7 605 958	-12 908 278	-13 000 100
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-8 266 686**	**-4 650 042**	**-5 658 278**	**-12 000 100**
ÅRSRESULTAT		**-116 554 355**	**-111 113 106**	**-92 450 578**	**-30 760 340**
Overføringer:					
Udekket tap		-116 554 355	-111 113 106		

BRØNNDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 670 894, KUNDENR. 6134

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	90 761 640	90 761 640
Rehabilitering	14	2 968 642	2 665 994
Tomt		11 354 389	11 354 389
Leiligheter/lokaler	15	139 953	139 953
Andre varige driftsmidler	16	2 416 244	2 469 781
Øremerkede bankinnskudd	17	1 985 974	1 913 643
Miljøbankkonto, øremerket		321 579	463 236
SUM ANLEGGSMIDLER		**109 948 421**	**109 768 636**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		297 715	941
Forskuddsbetalte kostnader		376 006	467 711
Andre kortsiktige fordringer	18	1 997 544	981 595
Driftskonto OBOS-banken		6 192 636	10 790 445
Driftskonto OBOS-banken II		17 353	16 844
Skattetrekkskonto OBOS-banken		189 384	201 480
Sparekonto OBOS-banken		854 646	766 761
Innestående i andre banker		26 730 440	9 977 406
SUM OMLØPSMIDLER		**36 655 725**	**23 203 183**
SUM EIENDELER		**146 604 146**	**132 971 819**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 443 * 100		44 300	44 300
Udekket tap 2021	19	-9 086 275	-9 086 275
Andel Blokk	19	-196 087 654	-97 868 530
Andel R1	19	-17 426 191	-8 285 791
Andel R2	19	-18 142 282	-8 705 114
Andel garasje	19	265 224	22 887
SUM EGENKAPITAL		**-240 432 878**	**-123 878 523**

GJELD

LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	359 857 616	220 149 779
Borettsinnskudd	21	21 885 100	21 885 100
Annen langsiktig gjeld	22	1 711 000	1 711 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	298 659	451 775
SUM LANGSIKTIG GJELD		**383 752 375**	**244 197 654**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 425 427	11 241 641
Skyldige offentlige avgifter	23	310 942	339 556
Påløpte renter		1 314 833	863 467
Annen kortsiktig gjeld	24	233 447	208 024
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 284 649**	**12 652 688**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**146 604 146**	**132 971 819**
Pantstillelse	25	523 596 100	523 596 100
Garantiansvar		0	0

Bergen, __.__.2025
Styret i Brønndalen Borettslag

Ingrid Bull Skarvatun /S/ Børge Hansen /S/ Olav Houm Otterdal /S/

Eva Vibeke Rosenberg /S/ Harald Rutle /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	26 095 673
Felleskostnader	3 122 612
Felleskostnader	2 223 474
Kabel-TV	1 057 884
Renhold Blokk	804 636
Leie garasje	560 500
Lokaler	481 492
Leie	87 361
Framleietillegg	8 222
Parkeringsleie	4 794
Garasjeleie	3 706
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**34 450 354**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-112 864
Felleskostnader	-78 983
Internett/Dekoder	-2 388
Renhold Blokk	-2 163
Garasje	-1 900
Parkeringsleie	-1 530
Garasjeleie	-1 530
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**34 248 996**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikringsoppgjør på fakturaer fra 2023	5 208
Leieavtale Lyse	48 282
Miljøfond	247 518
Parkeriongskort KIDSA	16 800
Skilt	472
Telenor Norge AS	12 428
SUM ANDRE INNTEKTER	**330 708**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 737 917
Overtid	-205 434
Påløpte feriepenger	-233 202
Fri bil, tlf etc.	-25 920
Naturalytelser speilkonto	25 920
Arbeidsgiveravgift	-413 078
Pensjonskostnader	-128 766
AFP-pensjon	-44 100
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 489
Yrkesskadeforsikring	-3 750
Gruppeliv/ulykke	-5 744
Refusjon sykepenger	60 078
Kantinekostnader	-1 078
Arbeidsklær	-21 048
Andre personalkostnader	-10 644
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 746 171**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 582 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 27 745, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 809.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-10 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 644
Rambøll Norge AS	-269 610
Bankadvisor AS	-343 500
K2 Taksering AS	-20 697
Henning Larsen Architects AS	-188 700
SUM KONSULENTHONORAR	**-865 464**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Infotech AS Web hotel prosjekt	-28 500
Prosjektledelse - Rambøl Norge AS	-1 639 594
Bankadvisor AS	-83 844
Konsulettjenester - Artik AS	-1 018 431
OBOS Eiendomsforvaltning	-32 010
Bygningsgebyrer - Bergen Kommune	-6 030
VOT - Byggmester Marhus AS/refusjoner	-3 563 506
Advokatfirmaet Magnus Legal AS	-37 500
Hovedentreprenør I - Byggmester Markus AS	-109 492 808
Endringsarbeid - Byggmester Marhus AS	-1 856 903
Østensen eftf	-143 244
Vitek Miljø AS	-267 001
Masse/jord - Gravdal Hage og Anlegg AS	-670 608
Byggvask - Ekogen Renhold AS	-15 625
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-118 855 604**
Drift/vedlikehold bygninger	-2 443 044
Drift/vedlikehold VVS	-382 648
Drift/vedlikehold elektro	-494 580
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 466 881
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-5 422
Drift/vedlikehold heisanlegg	-152 630
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 996
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-151 188
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-50 942
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-71 222
Kostnader leiligheter, lokaler	-12 750
Egenandel forsikring	-100 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-124 217 908**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 622 056
Vann- og avløpsavgift	-3 223 406
Feieavgift	-23 055
Renovasjonsavgift	-1 895 530
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 764 046**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-298 990
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-100 456
Diverse leiekostnader/leasing	-8 954
Verktøy og redskaper	-18 741
Telefon-/kontormaskiner	-13 589
Driftsmateriell	-83 866
Lyspærer og sikringer	-33 543
Renhold ved firmaer	-759 133
Snørydding	-36 680
Gressklipping	-322 314
Andre fremmede tjenester	-7 015
Kontor- og datarekvisita	-17 429
Trykksaker	-20 956
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-27 745
Andre kontorkostnader	-12 248
Telefon/bredbånd	-15 019
Telefon, annet	-12 386
Drivstoff biler, maskiner osv.	-40 887
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-75 274
Reisekostnader	-5 084
Gaver	-515
Bank- og kortgebyr	-6 252
Velferdskostnader	-19 270
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 939 544**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	65 369
Renter av sparekonto i OBOS-banken	111 597
Renter bank	7 219
Andre renteinntekter	7 485 451
SUM FINANSINNTEKTER	**7 669 637**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Danske Bank	-10 715 968
Danske Bank	-5 218 026
Renter på leverandørgjeld	-2 329
SUM FINANSKOSTNADER	**-15 936 323**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1978	77 915 262
Kostpris/Bokf.verdi 2003 Ombygging 5 nye leiligheter	4 812 888
Kostpris/Bokf.verdi 2003 Bosshus	3 000 000
Kostpris/Bokf.verdi 2004 Ballplass	1 506 941
Kostpris/Bokf.verdi 2009 Nye parkeringsplasser	221 948
Kostpris/Bokf.verdi 2009 Overvåkingsanlegg	75 596
Kostpris/Bokf.verdi 2010 Påkostning R2	2 736 525
Kostpris/Bokf.verdi 2012 Påbygg traktorgarasje	342 324
Kostpris/Bokf.verdi 2019 Nye parkeringsplasser	150 156
SUM BYGNINGER	**90 761 640**

Tomten ble kjøpt i 1978
Gnr.123/bnr.274 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 278
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

REHABILITERING

Infotech AS Web hotel prosjekt og Hindeness Bygg	362 296
Prosjektledelse - Rambøl Norge AS	5 687 122
Bankadvisor AS	557 313
Konsulettjenester - Artik AS	2 842 125
HMS - Eriksen AS	136 124
Bygningsgebyrer - Bergen Kommune	151 070
VOT - Byggmester Marhus AS/refusjoner	11 204 785
GEFO Rørservice AS	14 766
Advokatfirmaet Magnus Legal AS	37 500
Hovedentreprenør - Byggmester Markhus AS	207 656 829
Endringsarbeidr - Byggmester Marhus AS	13 439 274
Byggmester Markuhus - Brakkerigg	353 022
Østensen eftf	608 519
Vitek Miljø AS	267 001
Elektronikk - Kjell Hansen AS	128 476
Masse/jord - Gravdal Hage og Anlegg AS	2 013 031
Byggvask - Ekogen Renhold AS	15 625
OBOS Eiendomsforvaltning	32 010
Kostnadsføring prosjekt	-245 506 885
SUM REHABILITERING	**1**

REHABILITERING II

Henning Larsen Architects AS	8 313
Byggmester Hindenes AS	96 355
Brannteknisk - Sweco	61 250
Prosjektledelse - Rambøl Norge AS	760 136
Eriksen HMS	67 842
Bygningsgebyrer - Bergen Kommune	7 100
GEFO Rørservice AS	56 250
Masse/jord - Gravdal Hage og Anlegg AS	1 911 395
SUM REHABIKLITERING II	**2 968 641**

NOTE: 15
LEILIGHETER

Leiligheter	139 953
SUM LEILIGHETER	**139 953**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 278.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Caddy RL 17971		
Tilgang 2020	161 000	
Avskrevet tidligere	-53 667	
Avskrevet i år	-16 100	
		91 233
Arbeidsmaskiner		
Tilgang 2023	48 500	
Avskrevet tidligere	-5 389	
Avskrevet i år	-16 167	
		26 944
Diverse maskiner		
Tilgang 2015	19 995	
Avskrevet tidligere	-19 994	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2021	79 375	
Avskrevet tidligere	-66 073	
Avskrevet i år	-13 300	
		1
Lift/kompremator		
Tilgang 2021	749 991	
Avskrevet tidligere	-206 248	
Avskrevet i år	-74 999	
		468 744
PROTIMETER		
Tilgang 2017	17 897	
Avskrevet tidligere	-17 896	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2020	15 689	
Avskrevet tidligere	-14 817	
Avskrevet i år	-871	
		1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2021	59 796	
Avskrevet tidligere	-34 881	
Avskrevet i år	-11 959	
		12 956
Støvsuger		
Tilgang 2017	18 420	
Avskrevet tidligere	-18 419	
		1

Traktor nr. 1 - AVANT 860		
Kostpris	2 625	
Tilgang 2021	1 110 625	
Tilgang 2022	201 250	
Avskrevet tidligere	-349 835	
Avskrevet i år	-137 809	
		826 856
Traktor nr. 2 - AVANT 220		
Tilgang 2021	260 625	
Avgang 2022	-80 000	
Avskrevet tidligere	-41 240	
Avgang 2024	-139 385	
		0
Traktor nr. 3		
Tilgang 2024	414 375	
Avskrevet i år	-24 172	
		390 203
Møbler		
Tilgang 2023	132 813	
Avskrevet tidligere	-42 079	
Avskrevet i år	-34 271	
		56 463
Vaskemaskin		
Tilgang 2022	28 015	
Avskrevet tidligere	-5 603	
Avskrevet i år	-5 603	
		16 809
Datautstyr		
Tilgang 2019	54 669	
Avskrevet tidligere	-54 668	
		1
MacBOOK og Samsung Odyssey skjerm		
Tilgang 2022	29 485	
Avskrevet tidligere	-13 924	
Avskrevet i år	-9 829	
		5 731
Kopieringsmaskin		
Tilgang 2020	24 875	
Avskrevet tidligere	-20 130	
Avskrevet i år	-4 744	
		1
Mobiltelefon		
Tilgang 2022	17 638	
Avskrevet tidligere	-6 369	
Avskrevet i år	-5 879	
		5 389
Projektor		
Tilgang 2022	28 483	
Avskrevet tidligere	-17 406	
Avskrevet i år	-9 494	
		1 582
Avfukter		
Tilgang 2022	17 524	
Avskrevet tidligere	-9 735	

Avskrevet i år	-5 841	
		1 947
Garasjeanlegg		
Kostpris	408 641	
		408 641
Ladebokser elbil		
Tilgang 2019	196 280	
Avskrevet tidligere	-196 279	
		1
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2019	101 400	
Avskrevet tidligere	-101 399	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	35 000	
Avskrevet tidligere	-34 999	
		1
Porttelefon Brønndalen 80		
Kostpris	69 606	
Avskrevet tidligere	-32 483	
Avskrevet i år	-13 921	
		23 202
Porttelefon Brønndalen 78		
Tilgang 2021	61 529	
Avskrevet tidligere	-32 816	
Avskrevet i år	-12 306	
		16 408
Strømaskin		
Tilgang 2024	63 125	
Avskrevet i år	0	
		63 125
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 416 244**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-391 651**

NOTE: 17
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	79 994
Fakturert 2025	2 800
Portåpner	4 698
SWAP-renter	1 910 052
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 997 544**

NOTE: 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Den Danske Bank		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,25 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2021	-98 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-98 000 000
Den Danske Bank		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,27 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-122 149 780	
Økning i år	-139 707 837	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-261 857 616
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-359 857 616**

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Den Danske Bank Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2026	Den Danske Bank Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2026
20, 24, 40, 44, 66, 70	300	700
74, 77, 80, 84, 88, 92	300	700
96, 100, 107, 111, 115, 119	300	700
123, 127, 131, 135, 139, 143	300	700
146, 149, 152, 156, 160, 164	300	700
168, 172, 176, 180, 184, 188	300	700
192, 196, 200, 204, 208, 212	300	700
216, 220, 324, 327, 330, 333	300	700
337, 341, 345, 349, 353, 357	300	700
361, 365	300	700
14, 17, 21, 25, 34, 37	300	750
41, 45, 54, 57, 60, 63	300	750
67, 71, 81, 85, 89, 93	300	750
97, 101, 108, 112, 116, 120	300	750
124, 128, 132, 136, 140, 153	300	750
157, 161, 165, 169, 173, 177	300	750
181, 185, 189, 193, 197, 201	300	750
205, 209, 213, 217, 221, 234	300	750
237, 246, 249, 258, 261, 334	300	750
338, 342, 346, 350, 354, 358	300	750
362, 366, 443	300	750
440	350	750
8, 11, 28, 31, 48, 51	350	850
252, 255, 264, 267, 270, 273	350	850
276, 279, 294, 297, 300, 303	350	850
306, 309, 312, 315, 318, 321	350	850
1, 2, 3, 4, 5, 228	400	900
231, 240, 243, 282, 285, 288	400	900
291, 406, 407, 408, 409, 410	400	900
411, 412, 413, 414, 415, 416	400	900
417, 418, 419, 420, 421, 422	400	900
423, 424, 425, 426, 427, 428	400	900
429, 430, 431, 432, 433, 434	400	900
435, 436, 437, 438	400	900
6	400	1000
19, 22, 23, 26, 39, 42	500	1150
43, 46, 65, 68, 69, 72	500	1150
95, 98, 99, 102, 130, 133	500	1150
134, 137, 138, 141, 175, 178	500	1150
179, 182, 183, 186, 211, 214	500	1150
215, 218, 219, 222, 271, 277	500	1150
280, 310, 316, 319, 322, 356	500	1150
359, 360, 363, 364, 367	500	1150
79, 82, 83, 86, 87, 90	550	1300
91, 94, 106, 109, 110, 113	550	1300
114, 117, 118, 121, 122, 125	550	1300
126, 129, 151, 154, 155, 158	550	1300
159, 162, 163, 166, 167, 170	550	1300

171, 174, 187, 190, 191, 194	550	1300
195, 198, 199, 202, 203, 206	550	1300
207, 210, 253, 256, 257, 259	550	1300
260, 262, 263, 265, 268, 269	550	1300
272, 274, 275, 295, 298, 301	550	1300
304, 305, 307, 311, 313, 314	550	1300
317, 320, 332, 335, 336, 339	550	1300
340, 343, 344, 347, 348, 351	550	1300
352, 355	550	1300
7, 9, 10, 12, 27, 29	550	1350
30, 32, 47, 49, 50, 52	550	1350
73, 75, 76, 78, 103, 104	550	1350
105, 142, 144, 145, 147, 148	550	1350
150, 229, 232, 241, 244, 283	550	1350
286, 289, 292, 323, 325, 326	550	1350
328, 329, 331	550	1350
439, 441, 442	600	1350
13, 15, 16, 18, 33, 35	650	1500
36, 38, 53, 55, 56, 58	650	1500
59, 61, 62, 64, 223, 224	650	1500
225, 226, 227, 230, 233, 235	650	1500
236, 238, 239, 242, 245, 247	650	1500
248, 250, 251, 254, 266, 281	650	1500
284, 287, 290, 293, 296, 299	650	1500
302, 308	650	1500
368, 369, 370, 371, 372, 373	1200	850
374, 375, 376, 377, 378, 379	1200	850
380, 381, 382, 383, 384, 385	1200	850
386, 387, 388, 389, 390, 391	1200	850
392, 393, 394, 395, 396, 397	1200	850
398, 399, 400, 401, 402, 403	1200	850
404,405	1200	850

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1	-21 885 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-21 885 100**

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasje innskudd	-1 711 000
Avsetning bomiljøtiltak	-298 659
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-2 009 659**

NOTE: 23
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-189 384
Skyldig arbeidsgiveravgift	-121 558
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-310 942**

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-233 202
Purregebyr	-245
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-233 447**

NOTE: 25

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 885 100
Pantelån	359 857 616
TOTALT	**381 742 716**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	90 761 640
Tomt	11 354 389
TOTALT	**102 116 029**

Resultatregnskap pr 31.12.2024

6134 - BRØNNDALEN BORETTSLAG

	FE6134	GA6134	R16134	R26134	BL6134	Sum
DRIFTSINNTEKTER:						
INNKR. FELLESKOSTN.		566 203	2 302 101	3 213 151	28 167 541	34 248 996
LADEPUNKT			15 596	17 984	181 540	215 121
SALG ANLEGGSMIDLER		1 171	735	1 346	121 362	124 614
ANDRE INNTEKTER			19 575	22 572	288 561	330 708
SUM DRIFTSINNTEKTER		**567 374**	**2 338 008**	**3 255 052**	**28 759 005**	**34 919 439**
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	0	-34 192	-196 619	-226 721	-2 288 639	-2 746 171
STYREHONORAR			-28 188	-32 504	-328 108	-388 800
AVSKRIVNINGER		-3 267	-12 150	-15 071	-361 163	-391 651
REVISJONSHONORAR			-1 654	-1 907	-19 248	-22 809
ANDRE HONORARER			-14 007	-16 152	-163 041	-193 200
FORR.FØRERHONORAR			-35 667	-41 128	-415 169	-491 965
KONSULENTHONORAR			-367 172	-44 913	-453 378	-865 464
KONTINGENTER			-6 585	-7 583	-74 232	-88 400
DRIFT OG VEDLIKEHOLD		-92 468	-9 209 208	-10 321 559	-104 594 672	-124 217 908
FORSIKRINGER		-65 573	-187 143	-215 579	-972 275	-1 440 570
KOMMUNALE AVGIFTER		-105 758	-600 140	-743 232	-5 314 916	-6 764 046
LADEPUNKT			-770	-888	-8 962	-10 620
ENERGI / FYRING		-23 780	-14 926	-29 604	-2 463 772	-2 532 082
KABEL- / TV-ANLEGG			-87 109	-93 576	-933 193	-1 113 879
ANDRE DRIFTSKOSTNADER			-91 642	-176 308	-1 671 593	-1 939 544
SUM DRIFTSKOSTNADER	**0**	**-325 038**	**-10 852 981**	**-11 966 726**	**-120 062 363**	**-143 207 108**
DRIFTSRESULTAT:	**0**	**242 337**	**-8 514 973**	**-8 711 674**	**-91 303 359**	**-108 287 669**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD						
FINANSINNTEKTER			569 798	660 966	6 438 873	7 669 637
FINANSKOSTNADER			-1 195 224	-1 386 460	-13 354 639	-15 936 323
RES. FINANSINNT/KOSTN.			**-625 426**	**-725 494**	**-6 915 765**	**-8 266 686**
RESULTAT	**0**	**242 337**	**-9 140 400**	**-9 437 168**	**-98 219 124**	**-116 554 355**

EGENKAPITAL

	2024	**2023**
Innskutt egenkapital 443*100	44 300	44 300
Udekket tap 2021	-9 086 275	-9 086 275
Andel Blokk	-196 087 654	-97 868 530
Andel R1	-17 426 191	-8 285 791
Andel R2	-18 142 282	-8 705 114
Andel garasje	265 224	22 887
SUM EGENKAPITAL	**-240 432 878**	**-123 878 523**

Til generalforsamlingen i Brønndalen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Brønndalen Borettslag** som viser et underskudd på kr 116.554.355, - Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Bergen, den 09.05.2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

BRØNNDALEN BORETTSLAG

Styrets arbeid - Styrets honorar

Dugnadsbasert til profesjonelt styre

Krav til profesjonell saksbehandling øker

Dugnadsbasert til profesjonelt - styrets honorar står stille

- Overordnet situasjonsbeskrivelse:
  - Styret forvalter eiendomsverdier for over en milliard kroner og er økende for hver dag som går.
  - Ansvar for større rehabiliteringsprosjekter.
  - Ansvar for refinansiering av vedlikeholdslån for å holde utgiftene nede.
  - Verden, samfunnet og våre kontraktsmotparter forventer og krever profesjonalitet i alt vi foretar oss.
  - Nye direktiver, regler og krav blir iverksatt og må gjennomføres.
  - Styret arbeider årlig med mange ulike prosjekter som kan beløpe seg fra noen hundrede tusen kroner til hundredevis av millioner kroner.
  - På daglig basis må vi også være parat til å være tilgjengelig for beboerhenvendelser.
  - I tillegg forsøker vi å få tiden å strekke til for miljøskapende tiltak.
  - Styrearbeidet i borettslag har utviklet seg fra «dugnadsbasert til profesjonelt».
  - Krever stor innsats utover ettermiddag og kveldstid.
  - Styremedlem må kunne sette av betydelig tid innenfor normal arbeidstid da de fleste møter foregår på dagtid.

- I 2024 er det loggført totalt 971 timeverk for tillitsvalgte i borettslaget
  - Rehabiliteringsprosjektet isolert sett er loggført 900 timer - ordinære styremøter er loggført med 44 timer - tillitsvalgtes møter er loggført med 27 timer.
  - Samlet godtgjørelse utgjorde kr 582 000,- tilsvarende kr 1 314,-

Gjeldende styrehonorar

Sammenlignet med markedet

- Styrets honorar i 2024 for Brønndalen Borettslag utgjorde samlet sett kr 1 314 kr pr. enhet pr år.
- OBOS-analyse 2024 viser at totalhonoraret i norske boligselskaper ligger mellom 1 100–2 500 kr pr. boenhet pr år avhengig av arbeidsmengde og tidsbruk; 10 % ligger over 3 100 kr.
  - *Kilde: OBOS basert på 3 744 boligselskaper*
- Fersk kartlegging (april 2025, Huseierforeningen Vestland) oppgir 1 500–2 500 kr pr. enhet pr år som typisk intervall.
  - *Kilde: Bergen Huseierforening*

Krav til profesjonell saksbehandling øker

Dugnadsbasert til profesjonelt - styrets honorar står stille

- Vi erfarer:
  - Det er krevende for ikke å si nesten umulig å få rekruttert kvalifisert kompetanse til å ta på seg styreverv i borettslaget.
  - Valgkomiteen har gjort en iherdig og god innsats i sitt forsøk på å få rekruttert inn nye kvalifiserte medlemmer til styret med relevant kompetanse. Valgkomiteen meddeler at det er svært krevende å motivere ressurser med ønsket profil, erfaring og kompetanse.

- Et kompetent sammensatt styre er avgjørende for forsvarlig drift av våre felles verdier både på kort og lengre sikt.
  - Styrets godtgjørelse står ikke i forhold til det ansvar som styrets medlemmer har overfor både andelshaverne eller borettslagets kontraktspartnere.
  - Styrets godtgjørelse står samsvarer heller ikke i forhold til den arbeidsmengden som ligger i det å forvalte et borettslag som dette.
  - Styret ser at borettslaget står fremfor flere og krevende prosesser som vil materialisere seg de neste 5-10 årene og som vil kreve en solid innsats fra fremtidens styre.

Krav til profesjonell saksbehandling øker

Dugnadsbasert til profesjonelt - styrets honorar står stille

- Ved siden av å ivareta borettslagets forpliktelser er det tross alt dine verdier styret skal forvalte - derfor er det avgjørende å få inn motiverte og kvalifiserte styremedlemmer.
- Vår målsetting sammen med valgkomiteen er (om mulig) å klare motivere riktig og viktig kompetanse til styret som:
  - Er villig til å påta seg ansvaret med å tre inn i styret
  - Kan fylle de kompetansekrav som stilles
  - Kan avsette den tid som er nødvendig/kreves
- Ansvar, arbeidsmengde og tidsbruk er står ikke i forhold til den godtgjørelse som i dag ytes.

Forslag til vedtak modell

Styrets honorar

- Basishonorar pr. boenhet justeres til 2 200 kr pr boenhet (*tilsvarer en mnd økning pr boenhet på 74 kr*) fra regnskapsåret 2025.
- Beløpet indeksreguleres årlig etter KPI (SSB) for å unngå årlig diskusjon.
- Gjennomgås på nytt hvert 3. år eller ved vesentlige oppgaveskifter.

BRØNNDALEN BORETTSLAG

Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet

Forslag til generalforsamlingen 2025.

I forbindelse med rør- og ventilasjonsprosjektet så ble en rekke andelseiere pålagt av borettslaget å framleie sin garasjeplass til Markhus. I «avtalen» framgikk det at Markus hadde blitt enige om dette med borettslaget, og avtaledokumentet hadde både Markhus' og borettslagets logo. Plassene skulle brukes som riggplass og arbeidsareal, og ville spare borettslaget for ekstrakostnader for eventuell leie av andre riggarealer ved bruk av f.eks. flyttbare modulløsninger. Markhus skulle betale en forhåndsdefinert leie til andelseier, samt kompensere for eventuelle utgifter til ladepunkt fra Aneo Mobility på garasjeplassen.

Ved ferdigstilling av prosjektet var Markhus under rekonstruksjon og en rekke andelseiere som hadde blitt pålagt å framleie garasjeplass fikk da ikke dekket det som den pålagte avtalen beskrev. I tillegg hadde andelseierne i den aktuelle framleieperioden betalt egen leie til borettslaget for garasjeplassene, og eventuelt hatt merutgifter både for eget ladepunkt og elbillading på ladestasjoner. Gjennom dette har disse andelseierne tatt en økonomisk «ekstrabelastning» til gode for samtlige andelseiere.

Forslag til vedtak:

Brønndalen Borettslag tar på seg forpliktelsene som de i samarbeid med Markus hadde utarbeidet og pålagt de aktuelle andelseierne. Borettslaget utbetaler de avtalefestede kompensasjonene for leie, og eventuelt utgift til ladepunkt, til andelseiere som ikke har fått oppgjør fra Markhus.

Forslagsstiller: Bjørn Otto Færestrand, leilighet 35

Jeg ønsker å foreslå en endring i garasjereglene våre. Per i dag heter det: "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul – samt takgrind – når dette ikke er til hinder for andre."
Jeg foreslår at vi endrer dette til å inkludere sykkelstativ også. Den nye regelen vil da lyde: "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul, samt takgrind eller sykkelstativ, når dette ikke er til hinder for andre."
Jeg mener dette vil være en praktisk oppdatering som vil være til nytte for mange av oss. Takk for at dere vurderer dette forslaget.
Med vennlig hilsen, Ole Bård Berg L320

Ole Bård Berg, eier
Leilighetsnr. 320 - Andelsnr. 320 - H0704
Brønndalen 74
454 17 194
ole.baard.berg@gmail.com

SØKNADSSKJEMA

Andelseiers navn:	Frode Fauskanger	
Andelsnummer:	419	
E-post:	Fauskanger.frode@gmail.com	
Tlf./Mobilnr.:	94799136	
Detaljert beskrivelse av byggverket, type og formål:	Bod i hage.	
Planlagt bebygd areal:	4,0 x 3,80	
Planlagt maksimum. høyde:	2,30	
Minimum avstand til nabogrense:	0	
Minimum avstand til andre bygninger på tomten:	1,80	
Andre opplysninger:	Nabovarsel ble levert da vi bygget boden i mai 2018. Likeså ble et situasjonskart og tegninger sendt styret den gang.	
Generalforsamlingen kan ikke behandle søknaden din før de har mottatt all relevant dokumentasjon. **Hvilke tegninger og beregninger har du lagt ved? Kryss av**		
Vedlegg:		a. Plantegning før og etter
		b. Fasadetegninger av alle fasader før og etter
		c. Snittegning før og etter
	x	d. Situasjonskart hvor jeg har tegnet inn det jeg skal bygge, og relevante avstander.
	x	e. Dokumentasjon på at alle berørte naboer er nabovarslet og at de har mottatt varselet.

Jeg har med denne søknaden gitt det jeg mener er relevante opplysninger for tiltakets plassering, bruk og utforming.

Jeg erklærer at byggetiltaket vil bli oppført i samsvar med offentlige krav og at berørte naboer er varslet.

Dato: _____31.3.2025_____

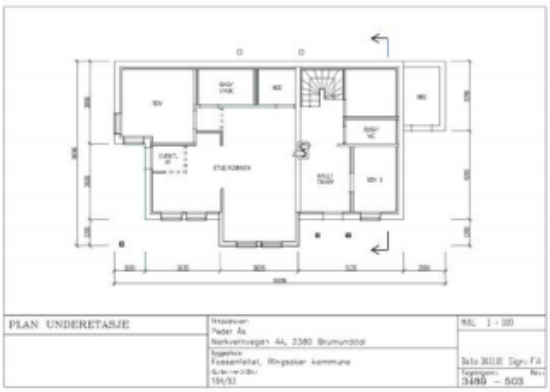
_____Frode Fauskanger_____
Andelseiers signatur

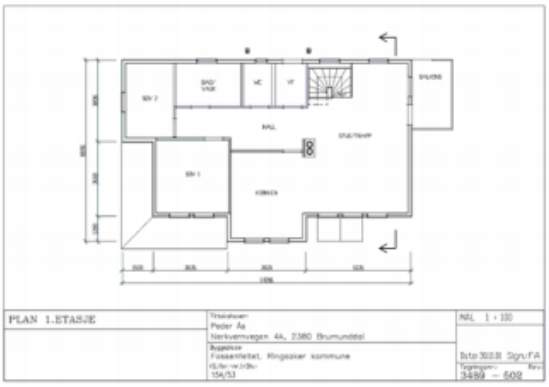
Søknad og vedlegg sendes til styret i Brønndalen borettslag på e-post: XXX2@XXXX.no,
Forespørselen kan også leveres i vår postkasse XXX.

VEILEDNINGSSKRIV TIL ANDELSEIER

Ved innsending av søknad kan du vedlegge plan-, snitt- eller fasadetegning eller situasjonsplan som viser hva du skal bygge og hvor du skal bygge.

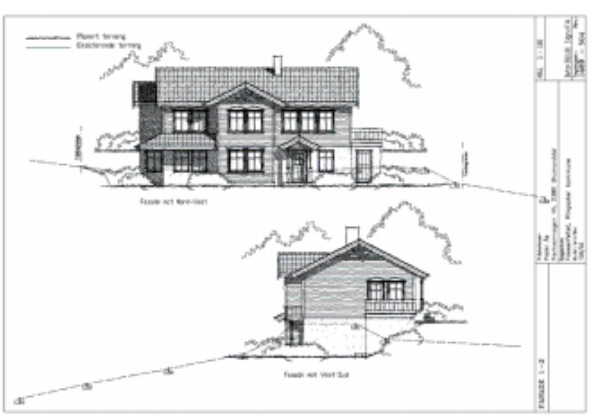
Eksempel på plantegninger:



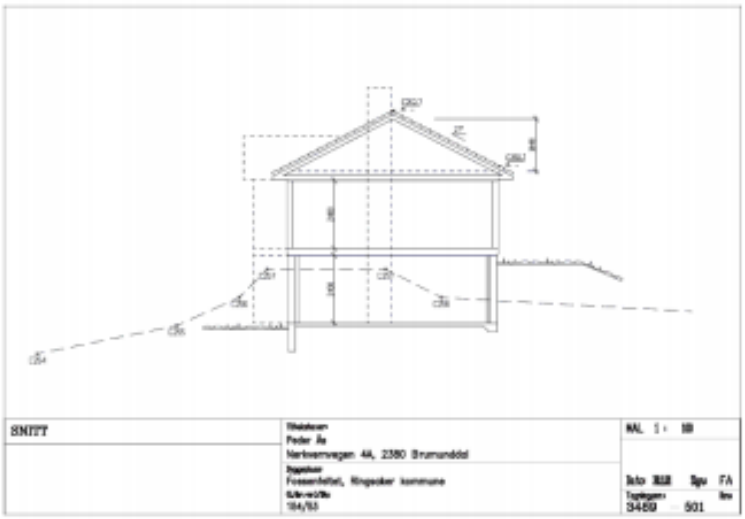


Eksempler på fasadetegninger:





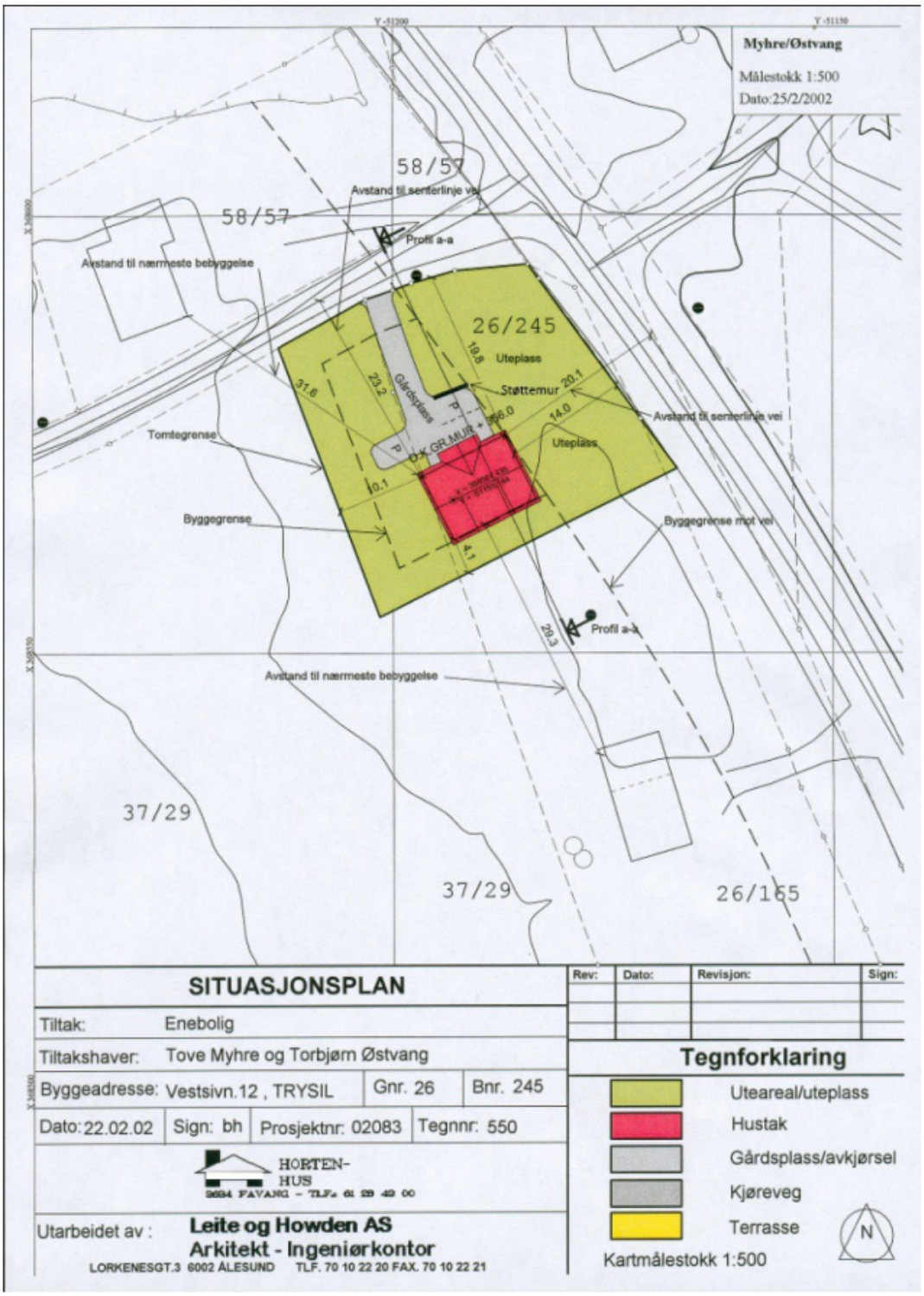
Eksempel på snittegning:



Søknad og vedlegg sendes til styret i Brønndalen borettslag på e-post: XXX2@XXXX.no,
Forespørselen kan også leveres i vår postkasse XXX.

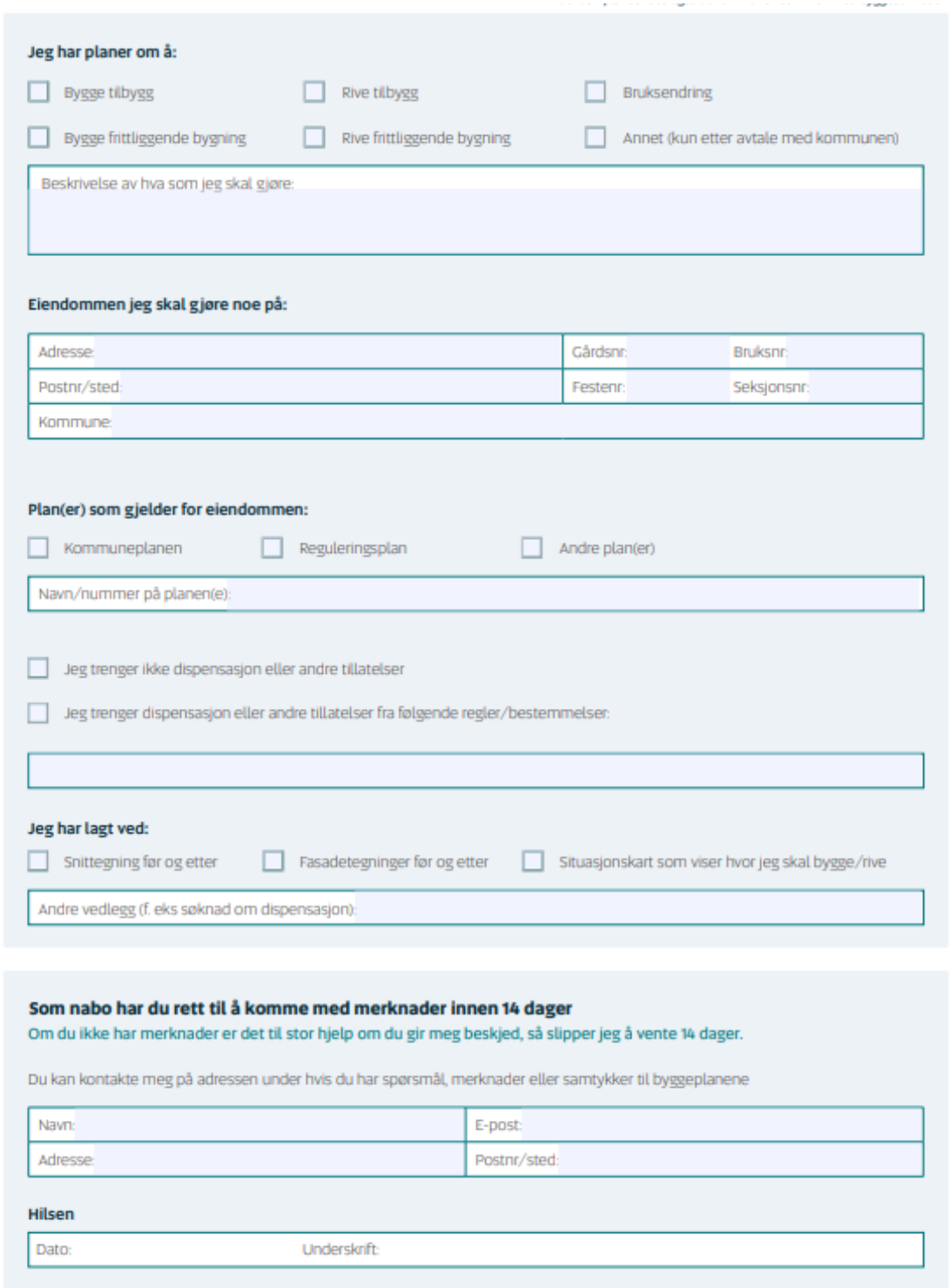
Eksempel på situasjonskart og innhold:

Situasjonsplanen lager du på et situasjonskart som henter fra www.seeiendom.no eller får utlevert av Bergen kommune. Situasjonskartet du får fra kommunen skal til enhver tid ta utgangspunkt i det nyeste, beste og mest nøyaktige kartgrunnlaget kommunen har. Ofte vil kommunen også sørge for at trasè for offentlige vann- og avløpsledninger er tegnet inn, og at informasjon om reguleringsbestemmelser, hvem som eier naboeiendommer m.m. følger med.



Søknad og vedlegg sendes til styret i Brønndalen borettslag på e-post: XXX2@XXXX.no, Forespørselen kan også leveres i vår postkasse XXX.

Eksempel på nabovarsel (bildeutklipp hentet fra dibk.no nettsider):



Jeg har planer om å:

☐ Bygge tilbygg ☐ Rive tilbygg ☐ Bruksendring

☐ Bygge frittliggende bygning ☐ Rive frittliggende bygning ☐ Annet (kun etter avtale med kommunen)

Beskrivelse av hva som jeg skal gjøre:

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse:	Gårdsnr:	Bruksnr:
Postnr/sted:	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune:		

Plan(er) som gjelder for eiendommen:

☐ Kommuneplanen ☐ Reguleringsplan ☐ Andre plan(er)

Navn/nummer på planen(e):

☐ Jeg trenger ikke dispensasjon eller andre tillatelser

☐ Jeg trenger dispensasjon eller andre tillatelser fra følgende regler/bestemmelser:

Jeg har lagt ved:

☐ Snittegning før og etter ☐ Fasadetegninger før og etter ☐ Situasjonskart som viser hvor jeg skal bygge/rive

Andre vedlegg (f. eks søknad om dispensasjon):

Som nabo har du rett til å komme med merknader innen 14 dager

Om du ikke har merknader er det til stor hjelp om du gir meg beskjed, så slipper jeg å vente 14 dager.

Du kan kontakte meg på adressen under hvis du har spørsmål, merknader eller samtykker til byggeplanene

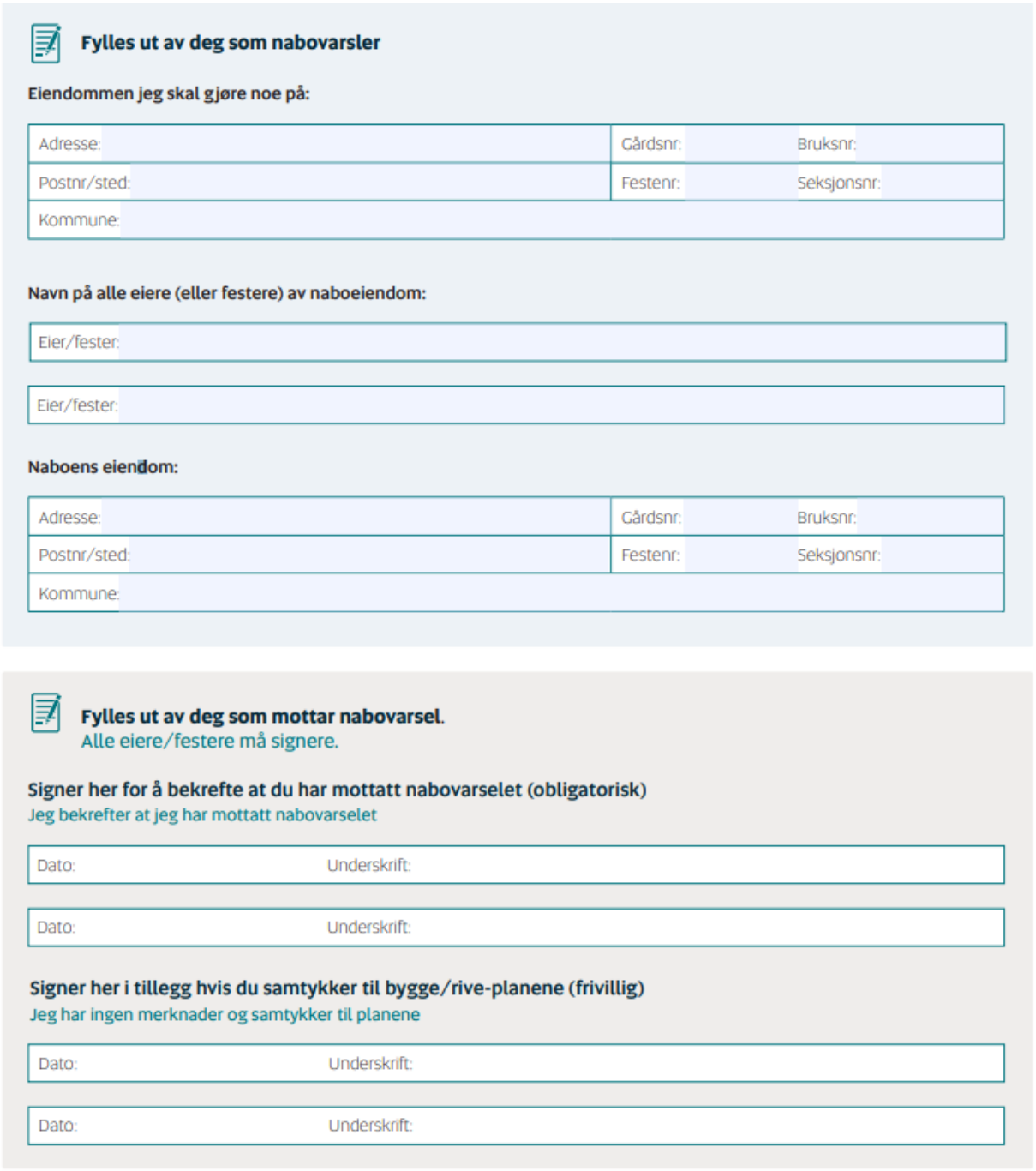
Navn:	E-post:
Adresse:	Postnr/sted:

Hilsen

Dato:	Underskrift:

Søknad og vedlegg sendes til styret i Brønndalen borettslag på e-post: XXX2@XXXX.no,
Forespørselen kan også leveres i vår postkasse XXX.

Eksempel på kvittering for nabovarsel som er levert personlig



Fylles ut av deg som nabovarsler

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse:	Gårdsnr:	Bruksnr:
Postnr/sted:	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune:		

Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:

Eier/fester:

Eier/fester:

Naboens eiendom:

Adresse:	Gårdsnr:	Bruksnr:
Postnr/sted:	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune:		

Fylles ut av deg som mottar nabovarsel.
Alle eiere/festere må signere.

Signer her for å bekrefte at du har mottatt nabovarselet (obligatorisk)
Jeg bekrefter at jeg har mottatt nabovarselet

Dato: Underskrift:

Dato: Underskrift:

Signer her i tillegg hvis du samtykker til bygge/rive-planene (frivillig)
Jeg har ingen merknader og samtykker til planene

Dato: Underskrift:

Dato: Underskrift:

Søknad og vedlegg sendes til styret i Brønndalen borettslag på e-post: XXX2@XXXX.no,
Forespørselen kan også leveres i vår postkasse XXX.

Brønndalen borettslag,

Brønndalsåsen 5,

5176 Loddefjord.

Søknad om godkjenning av utvendig bod.

Vi søker herved om godkjenning av oppført bod i tilknytning til vår rekkehus L-419.

Boden ble i sin oppført etter godkjenning av borettslaget.

Vedlegger fasadetegning og plantegning.

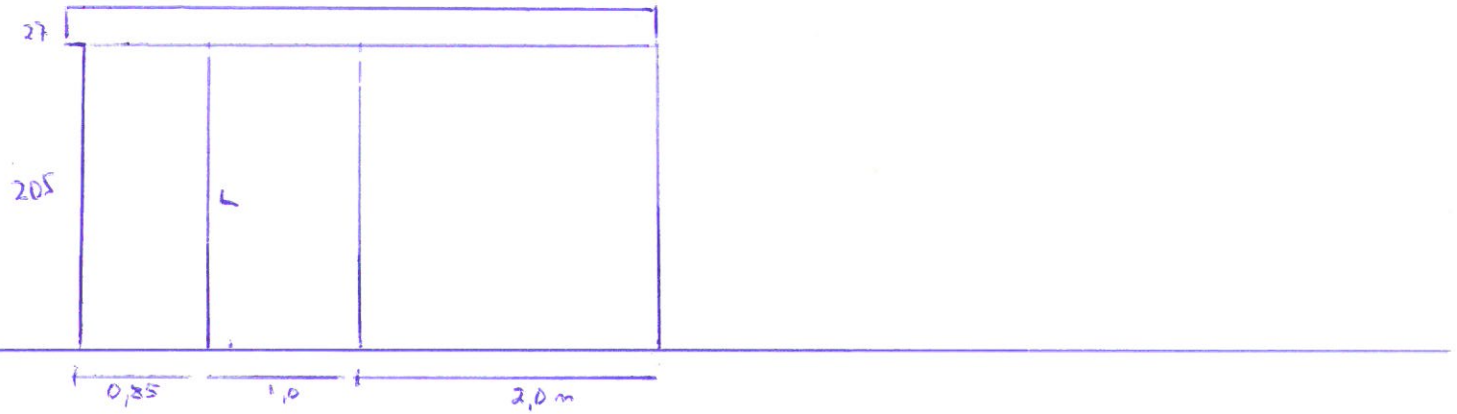
Med vennlig hilsen

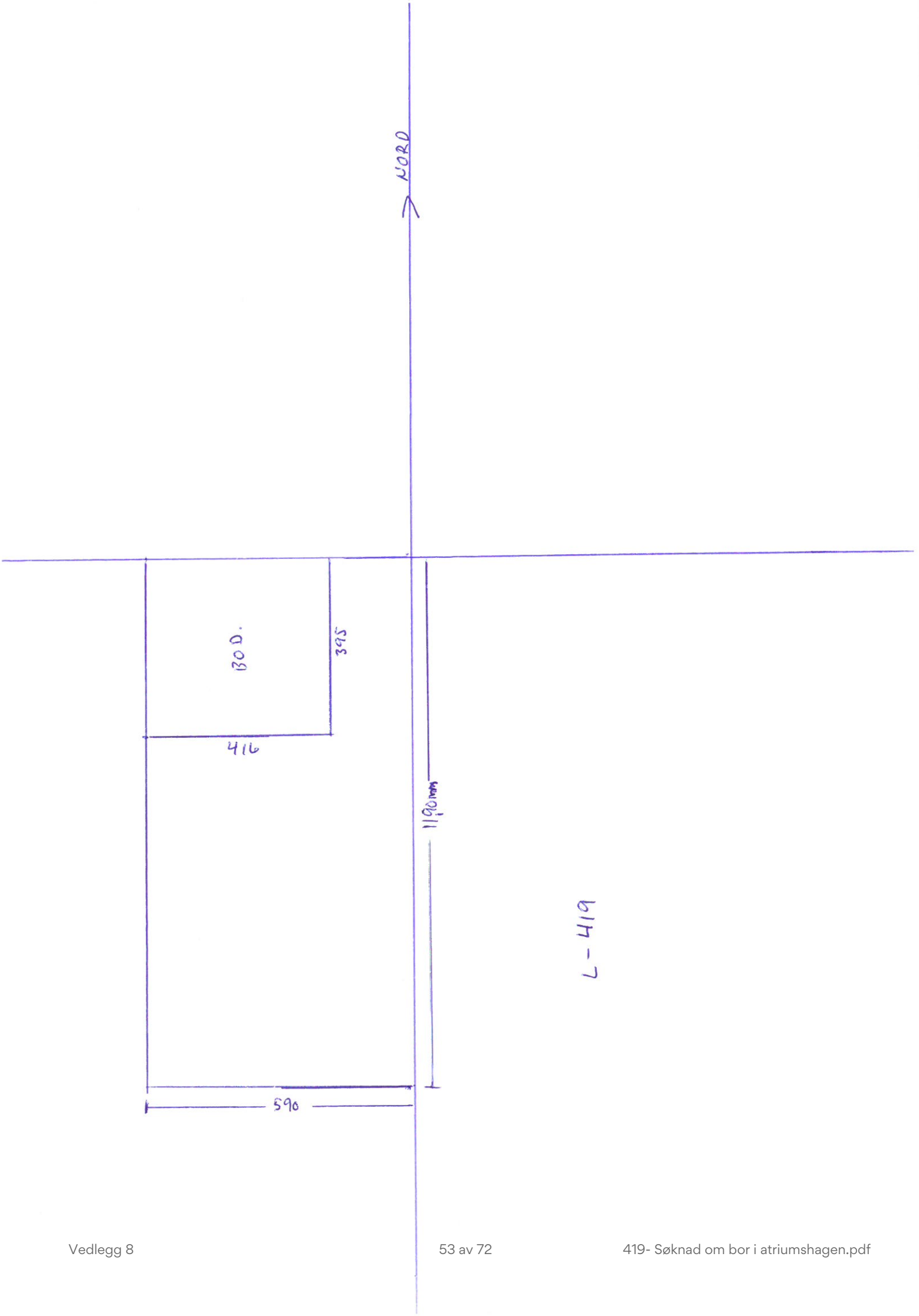
Frode Fauskanger

Brønndalen 101.

FASADE FRA SØR MOT NORD. 1:50

FASADE ØST MOT VEST. 1:50




NORD
300
395
416
1190mm
590
L-419

Til STYRET

BYGGESØKNAD

Vedlagt er naboovarsel og tegninger av bygget bod i Brønndalen 85, leilighetsnr og andelsnr. 423.
Boden står i hagen.

Mvh
Mariann Terwindt

03.03.2025 17:16:18 AR668664608

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Brønndalen 85, Bergen, 5176 LODDEFJORD		
Kommune:	4601		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
123	274	0	0
Eier:	Brønndalen Borettslag		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Nytt bygg - Driftsbygning i landbruk med samlet areal under 1000 m2
Tiltaksformål:	Annet
Beskrivelse av bruk:	Bod i hagen

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Bod i hagen

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Bebyggelsesplan
Navn på plan:	Bod

03.03.2025 17:16:18 AR668664608

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	TERWINDT MARIANN
E-post:	mariann.terwindt@gmail.com
Telefon:	+4795940075

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	TERWINDT MARIANN
E-post:	mariann.terwindt@gmail.com
Postadresse:	BRØNNDALEN 85, 5176 LODDEFJORD

Nabovarselet er signert av

MARIANN TERWINDT på vegne av TERWINDT MARIANN

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

03.03.2025 17:16:18 AR668664608

03.03.2025 17:16:18 AR668664608

Filvedlegg:

00206B0D9342250303165953.pdf
TERWMARPOD.pdf
TERWMARPOD.pdf
TERWMARPOD.pdf
TERWMARPOD.pdf

Kvittering for nabovarsel

Søker: TERWINDT MARIANN
Altinnreferanse: AR668664608

Eiendom/byggested

Adresse: Brønndalen 85, Bergen , 5176 LODDEFJORD
Kommune: 4601

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
123	274	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	00206B0D9342250303165953.pdf
TegningNyFasade	TERWMARPOD.pdf
TegningNyttSnitt	TERWMARPOD.pdf
TegningEksisterendeSnitt	TERWMARPOD.pdf
TegningEksisterendeFasade	TERWMARPOD.pdf

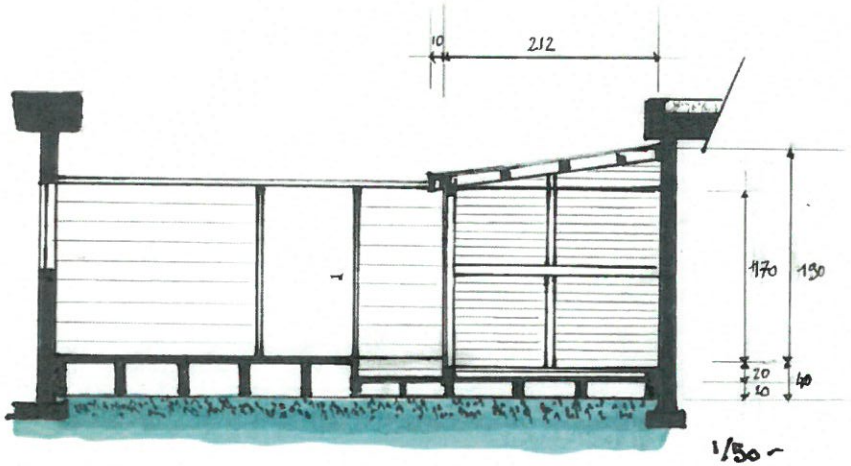
Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: KINLAND PROPERTY I AS
Adresse:
Brønndalsåsen 19, 5176 LODDEFJORD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
123	288	0	0

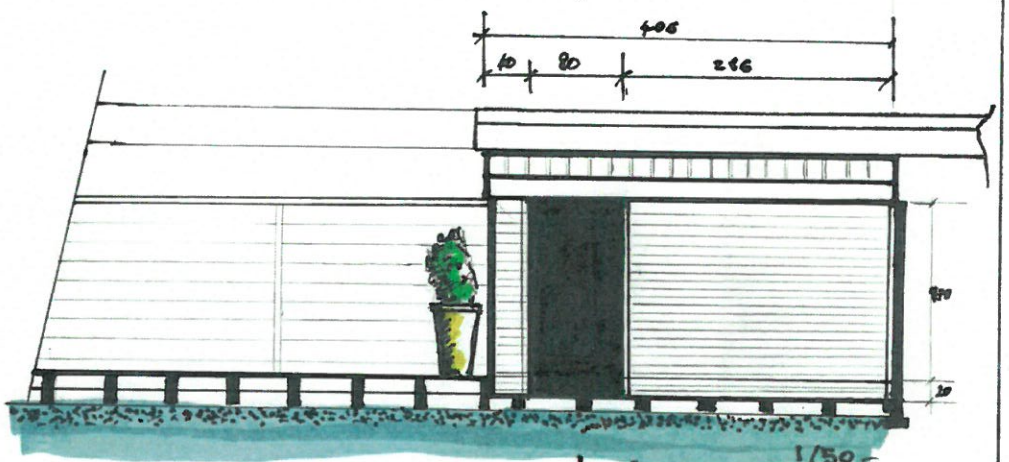
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 03.03.2025 17:20:14

A-A

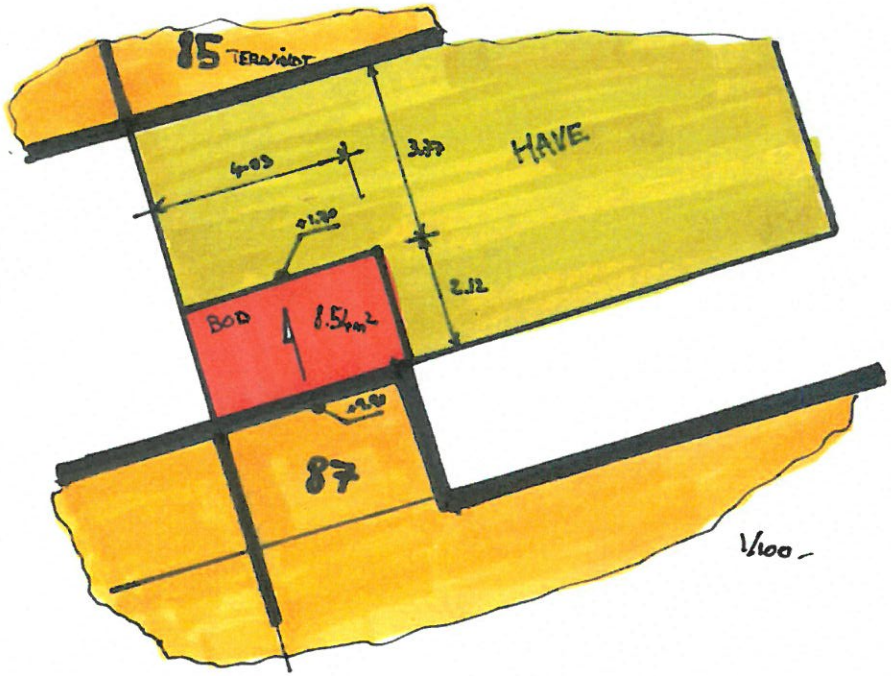


1/50

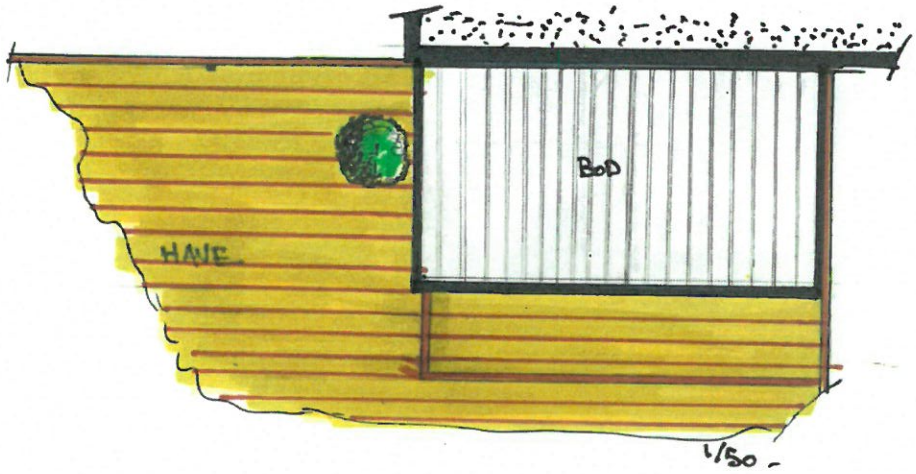
A



1/50



1/100

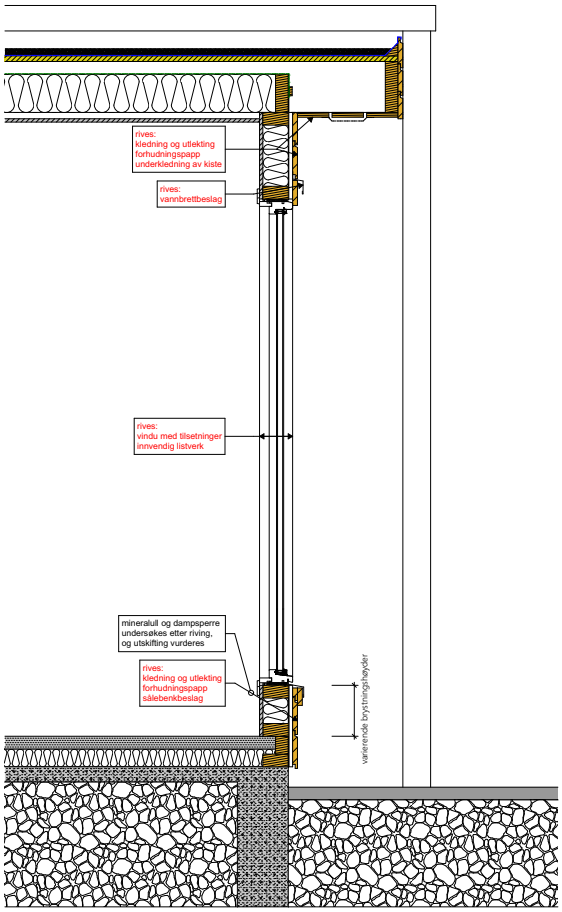


1/50

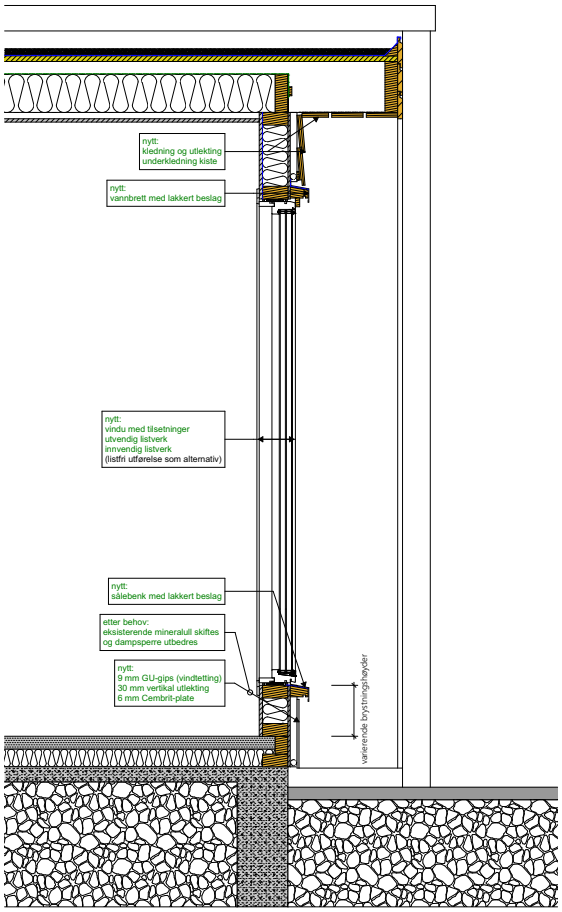
TERWINDT MARIANN
N°85
BOD / HAVE 1/50

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. Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
5. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.



Veggsnitt 1 mot vest - eksisterende situasjon



Veggsnitt 1 mot vest - etter fasadefornying

Tegningsnr: A 200 31 003
Revisjon nr.
Type tegning: Veggsnitt 1 mot vest

Prosjekteringsgruppe
ARK: Henning Larsen arkitekter AS
Nygårdsgaten 9G, 5008 Bergen, Tlf.: 55117800

Fase: Anbudsprosjekt

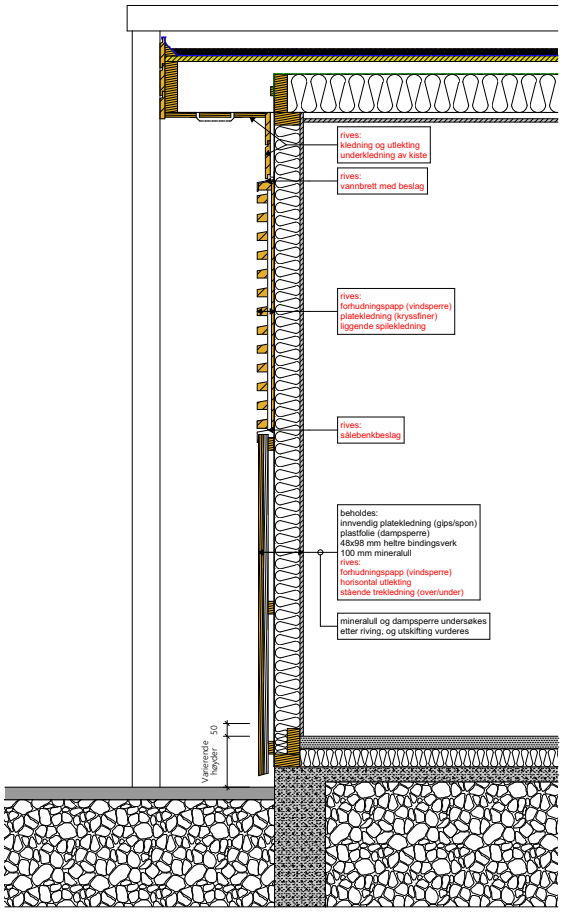
Tiltakshaver: Brønndalen borettslag
Godkjent
Kontroll prosjekt: Sign. / Kontroll

Prosjekt: Brønndalen BL
Rekkehus type R1
Fasadefornying

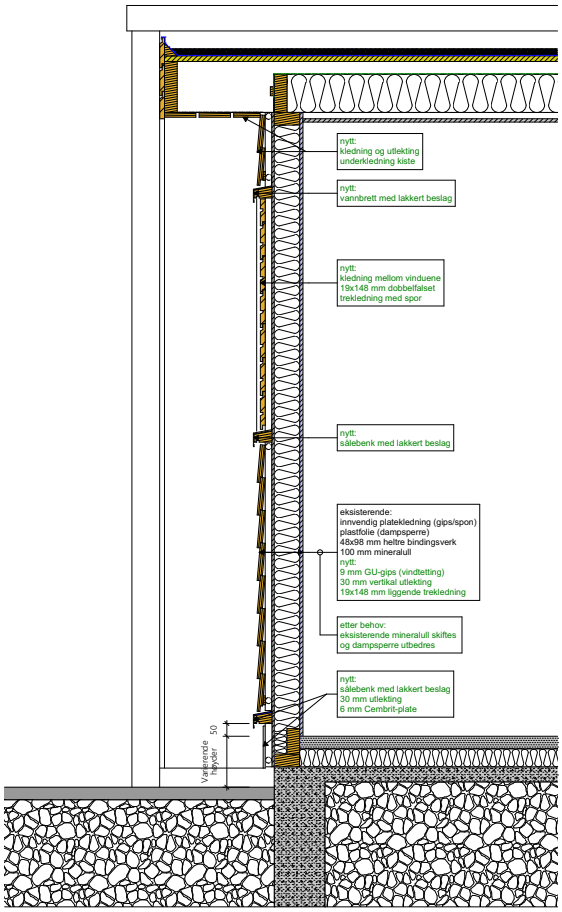
Dato: 2024.06.14
Målestokk: 1:10
Kontroll utførende: Sign. / Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.: Gnr. 123 / Bnr. 274
Prosjektnr.: 1350059799
Tegningsnr.: A 200 31 003
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.
Type tegning: Veggsnitt 1 mot vest

BIM med ARCHICAD 24 NOR. Filplassering: O:\1350059799 Brønndalen BRL\7-PROSJ\ARK\TEGN\Brønndalen R1 Rehabilitering\Anbudsprosjekt\ Issadefornying 2024\1350059741 Brønndalen - rekkehus type 1 - fasadefornying.pln



Veggsnitt 2 mot øst - eksisterende situasjon



Veggsnitt 2 mot øst - etter fasadefornying

Tegningsnr: A 200 31 002
Revisjon nr.
Type tegning: Veggsnitt 2 mot øst

Prosjekterende gruppe
ARK: Henning Larsen arkitekter AS
Nygårdsgaten 93, 5008 Bergen
Tlf.: 55117800

Fase: Anbudsprosjekt

Tiltakshaver: Brønndalen borettslag

Godkjent
Kontroll prosjekt: Sign. / Kontroll

Prosjekt: Brønndalen BL
Rekkehus type R1
Fasadefornying

Dato: 2024.06.14
Målestokk: 1:10

Kontroll utførende: Sign. / Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.: Gnr. 123 / Bnr. 274

Prosjektnr.: 1350059799
Tegningsnr.: A 200 31 002
Prosjektkl. for prosjekterende/tekn.

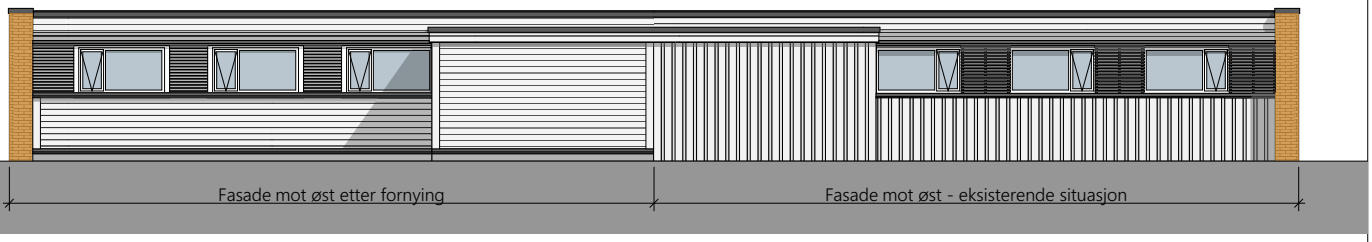
Type tegning: Veggsnitt 2 mot øst

BIM med ARCHICAD 24. NOR. Filplassering: O:\1350059744 Brønndalen BRL\7-PROSJEKT\Tegn\Brønndalen R1 Rehabilitering\Anbudsprosjekt\ Issadefornying 2024\1350059741 Brønndalen - rekkehus type 1 - fasadefornying.pln

Tegningsnr:
A 200 41 001

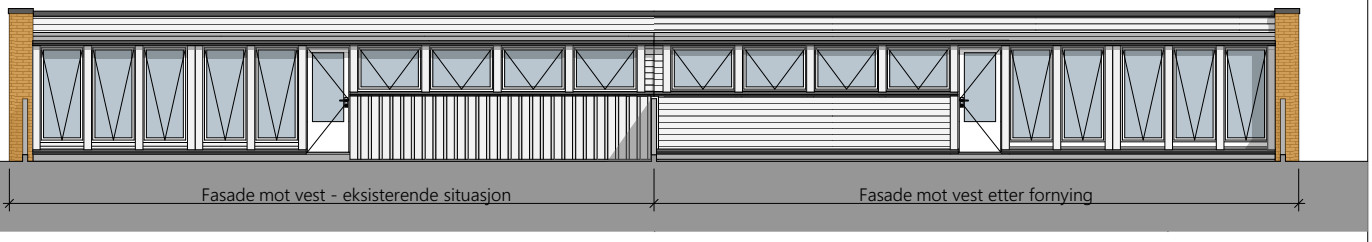
Revisjon nr.

Type tegning:
Fasader øst og vest



Fasade mot øst etter fornying

Fasade mot øst - eksisterende situasjon



Fasade mot vest - eksisterende situasjon

Fasade mot vest etter fornying

Prosjekteringsgruppe

ARK: Henning Larsen arkitekter AS

Nygårdsgaten 5G
5008 Bergen
Tlf.: 55117800

Fase:
Anbudsprosjekt

Godkjent

Tiltakshaver:
Brønndalen borettslag

Kontroll prosjekt:
Sign. | Kontroll

Prosjekt:
Brønndalen BL
Rekkehus type R1
Fasadefornying

Dato:
2024.06.14

Målestokk:
1:50

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr. 123 / Bnr. 274

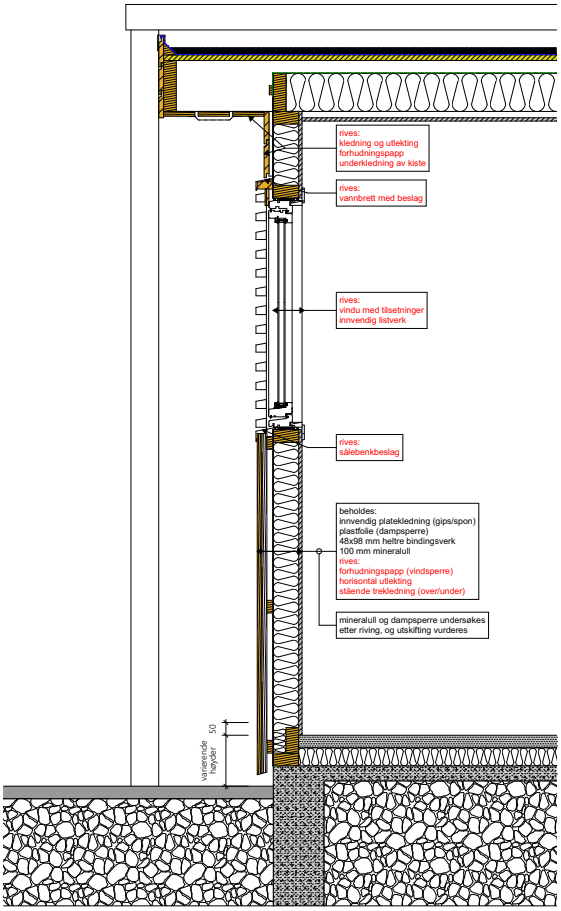
Prosjektnr.:
1350059799

Tegningsnr.:
A 200 41 001

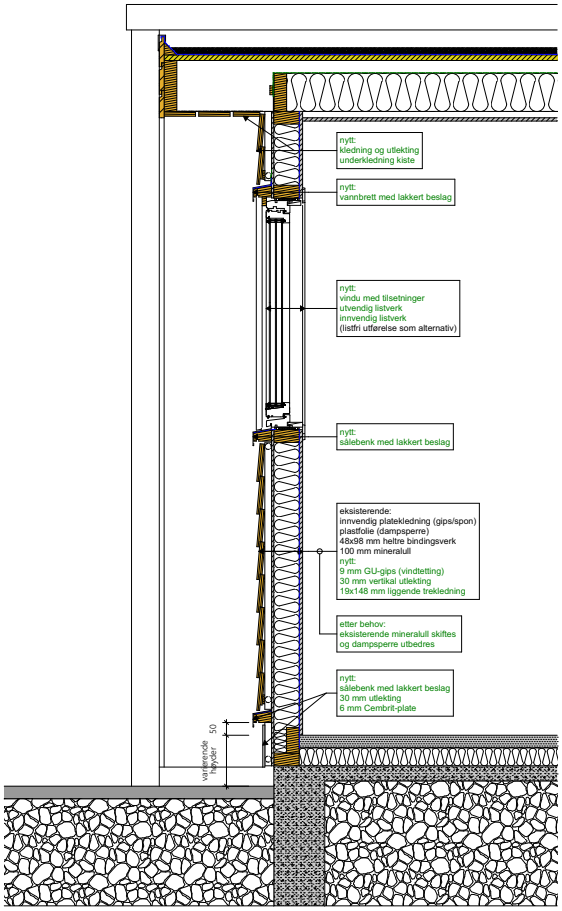
Prosjektkr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Fasader øst og vest

BIM med ARCHICAD 24 NOR: Filplassering: G:\1350059744 Brønndalen BRL\7-PROSJEKT\7303 Brønndalen R1 Rehabilitering\Anbudsprosjekt\ Issadefornying 2024\1350059743 Brønndalen - rekkehus type 1 - fasadefornying.pln



Veggsnitt 1 mot øst - eksisterende situasjon



Veggsnitt 1 mot øst - etter fasadefornying

Tegningsnr: A 200 31 001
Revisjon nr.
Type tegning: Veggsnitt 1 mot øst

Prosjekteringsgruppe
ARK: Henning Larsen arkitekter AS
Nygårdsgaten 9G 5008 Bergen Tlf.: 55117800

Fase: Anbudsprosjekt

Tiltakshaver: Brønndalen borettslag
Godkjent
Kontroll prosjekt: Sign. / Kontroll

Prosjekt: Brønndalen BL
Rekkehus type R1
Fasadefornying
Dato: 2024.06.14
Målestokk: 1:10
Kontroll utførende: Sign. / Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr./Seksjonsnr.: Gnr. 123 / Bnr. 274
Prosjektnr.: 1350059799
Tegningsnr.: A 200 31 001
Prosjektnr. for prosjekterende/tekn.
Type tegning: Veggsnitt 1 mot øst

RAMBØLL BYGG

Notat

Oppdragsnavn	**Driftsbygg Brønndalen BRL**
Prosjekt nr.	**1350055004**
Kunde	**Brønndalen Borettslag**
Notat nr.	**.**
Versjon	**1**
Til	**Styringsgruppen i BBRL**
Fra	**Jon Martin Røyrbotn**
Kopi	**Andre Teigen**
Utført av	**Arnt Hasager Mandrup og Jon Martin Røyrbotn**
Kontrollert av	
Godkjent av	

Dato: 26.09.2024

Kalkyle nytt driftsbygg – september 2027

Ny kostnadskalkyle basert på tegninger fra våren 2024 er vist i eget vedlegg. Kontoinndeling i kalkylen er ihht NS3453; Spesifikasjon av kostander i byggeprosjekt. Se begrepsforklaring på side 2.

Sum entreprisekostnad, konto 1-7, er kr. 9.116.000,- eks mva
Sum Prosjektkostnad, konto 1-11 er kr 14.715.000,- inkl mva
Merk at Prosjektkostnaden her ikke er fullstendig, vi mangler informasjon om noen poster i konto 8 og 9, se detaljer under Merknader nedenfor.

Rambøll
Nygårdsgaten 95,
5008 Bergen

T+47 55 17 58 00
F+47 55 17 58 10
https://no.ramboll.com

Merknader:
Konto 21 Grunn og fundamenter.
I dette beløpet inngår ikke påløpte kostnader i forbindelse med grunnarbeider 2023 og håndtering av miljøavfall i grunnen. Disse kostnadene bør legges til under konto 86.

I konto 7 Utomhus er det medtatt kostnader for Amfi, med underliggende, uisolert bod og enkel betongmur ved innkjøringen til ny garasje.

Konto 8 Generelle kostnader, omfatter prosjektering og administrasjon, samt tidligfasekostnader. I tillegg til beløpet vi har beregnet for prosjektering og administrasjon, bør faktiske påløpte kostander i forbindelse med tidligere utført massutskifting og fjerning av miljøfarlige masser legges til i kalkylebeløpet her.

I konto 9 Spesielle kostnader, har vi ikke tatt med noen kostnader i kalkylen. Byggherre bør selv vurder omfang av Løst inventar og utstyr, som møbler og annet løst inventar, Lyd-, bilde- og datautstyr, samt Finansieringskostnader som skal inkluderes i prosjektet.

Konto 10 omfatter merverdiavgift for summen av konto 1-9.

Konto 11 Forventet tillegg. Vi har her beregnet ca 10% av summen konto 1-10.

Confidential

Kontor 12 Usikkerhet. Vi har ikke lagt inn et beløp i kalkylen på denne kontoen. Byggherre anbefales å vurdere hvor stor avsetning man har behov for.

Begrepsforklaring fra NS3453:

Kostnadselementer og summeringsnivåer for byggeprosjekt:

Entreprisekostnad:

Huskostnad (sum konto 01 - 06) omfatter entreprisekostnader eksklusive utendørs arbeid.

- Felleskostnader (konto 01) omfatter kostnader og ytelser knyttet til rigg, drift, entrepriseadministrasjon, osv., se tabell 2.
- Bygg og installasjoner (inklusive uspesifisert) (konto 02 - 06). Omfanget er i henhold til NS 3451.

Entreprisekostnad (sum konto 01 - 07) omfatter huskostnad inklusive utendørs arbeid.

- Utendørs (inklusive uspesifisert) (konto 07). Omfanget er i henhold til NS 3451.

Byggherrekostnad:

Byggekostnad (sum konto 01 - 08).

- Generelle kostnader omfatter prosjektering, administrasjon, bikostnader, osv., se tabell 2.

Basiskostnad (sum konto 01 - 10). Summen av samtlige kostnader for prosjektet eksklusive avsetninger til usikkerhet (forventet tillegg og usikkerhetsavsetning) og eksklusive prisregulering.

- Spesielle kostnader (konto 09). Omfatter løst inventar, tomt, finansiering, osv., se tabell 2.
- Merverdiavgift (Mva) (konto 10).

Prosjektkostnad (sum konto 01 - 11). Summen av basiskostnaden og forventet tillegg. Prosjektkostnad er et utrykk for hvor mye det er ventet at prosjektet skal koste når det er fullført. Prosjektkostnad kan like gjerne underskrides som overskrides, se figur A.1.

- Forventet tillegg (reserver) (konto 11). Det forventede kostnadsbidraget fra estimatusikkerhet og hendelsesusikkerhet. Potensialet for forventede tillegg er normalt størst i tidlig fase av prosjektet, og minker etter hvert som prosjektet utvikles.

Kostnadsramme (sum konto 01 - 12). Summen av forventet prosjektkostnad og avsetning for usikkerhet. Kostnadsrammen definerer hvor stor finansiering som er satt av for å gjennomføre prosjektet.

- Usikkerhetsavsetning (marginer) (konto 12). Avsetning utover prosjektkostnaden for å oppnå ønsket sikkerhet mot overskridelse av kostnadsrammen.

Prisregulering (konto 13). Eventuelle prisreguleringer i byggeprosjektet.

Vedlegg:

- Kalkyle rev 2, datert 26/9-24
- Plantegninger, kalkylegrunnlaget, 1 side.

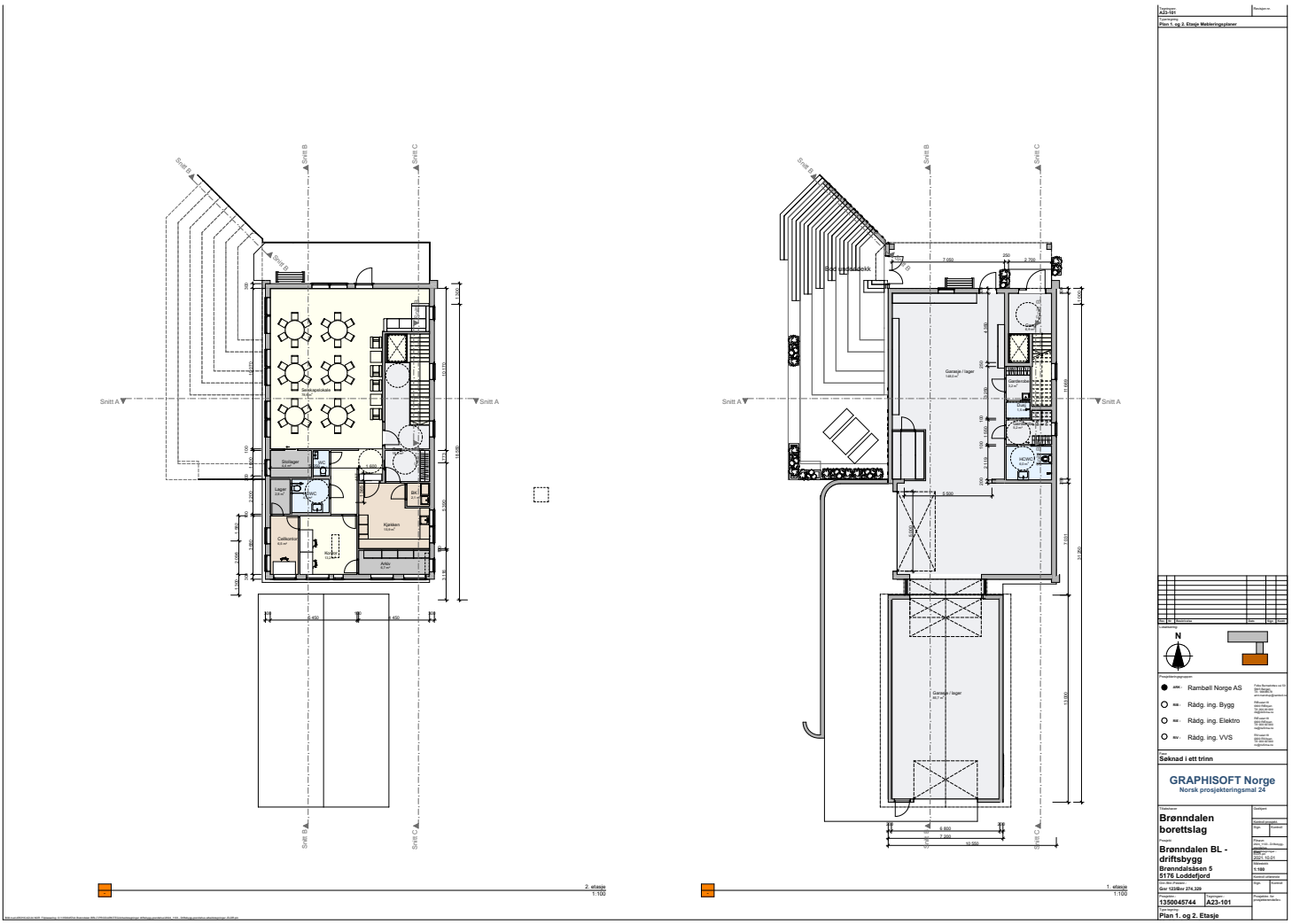
Confidential

Brønndalen BL_ grovkalkyle lager/kontor/selskapslokale (Multibygget)
Dato: 2024.09.26

Kalkyletall fra Norsk Prisbok for hhv. lagerbygg og kontorbygg ligger til grunn for kostnadsanslaget.

Konto		delsum	summering	Info
1	Rigg & Drift		1 189 115	15% av entreprisekost
2	Bygg		4 746 572	
21	Grunn og fundamenter	479 000		Masseutskifting ikke medregnet.
22	Bærende konstruksjoner	100 000		
23	Yttervegger	1 367 965		Innkjøpte vinduer medregnet
24	Innervegger	549 500		
25	Dekker	646 600		
26	Yttertak	582 000		
27	Fast innredning	100 000		Kjøkken og garderober
28	Trapper, balkonger	490 000		
29	Andre bygningsmessige deler	431 507		
3	VVS - sanitær/varme/luft		951 510	m²-priser pr. bygningskategori
31	Sanitær	124110		
32	Varme	275800		
33	Luftbehandling	551600		
4	EL		817 550	m²-priser pr. bygningskategori
5	Tele		472 800	m²-priser pr. bygningskategori
6	Andre kostnader		300 000	Løfteplatform
7	Utendørs		639 000	Utebod, amfi og murer
72	Utendørs konstruksjoner	639000		
	Sum entreprisekostnader	**9 116 546**		Sum konto 1 til 7
8	Generelle kostnader		1 585 486	20% av entreprisekost. Se merknader
9	Spesielle kostnader		0	Vurderes av byggherre
10	Mva		2 675 508	
11	Forv.till.		1 337 754	10% av entreprisekost
	Sum grovkalkyle prosjektkostnad		**14 715 295**	
12	Usikkerhet		0	Vurderes av byggherre
13	Prisregulerinmg		0	Ikke vurdert, tidsavhengig.

Confidential



A23-101

Plan 1. og 2. Etasje Møblieringsplaner

Rambøll Norge AS

Rådg. ing. Bygg

Rådg. ing. Elektro

Rådg. ing. VVS

Saknad i ett trinn

GRAPHISOFT Norge
Norsk prosjekteringsmal 24

Brønndalen borettslag

Brønndalen BL - driftsbygg
Brønndalsåsen 5
5176 Loddefjord

Gnr 123/Bnr 274,329

1350045744

A23-101

Plan 1. og 2. Etasje

Innstilling fra valgkomiteen 2025

Valgkomiteen har bestått av: Johan Fredrik Garmann, Per Michal Blytt, Bente Fasting Vinje og Tone Helland Bjorøy.

Valg av nytt styret

Valgkomiteen har kommet til følgende innstilling:

Styreleder:	Ingrid Bull Skarvatun	Ikke på valg
	Børge Hansen	Gjenvalg
	Eva Vibeke Rosenberg	Ikke på valg
	Harald Rutle	Ikke på valg
	Frode Liseth*	**NY**

Varamedlemmer for 1år:
1) **Ørjan Raknes Forthun ***
2) **Rune Sandland ***
3) **Astrid Dalland ***

Begrunnelsen fra valgkomiteen er bakgrunn- kompetanse-forståelse- interesse

Frode Liseth: Alder: 66 år
Flyttet inn i BBL oktober 2024
Av erfaring kan nevnes:
Byggmester og har vært selvstendig næringsdrivende innen bygg.
Har jobbet 30 år i Stor Bergen, og gjennom denne jobben vært med i styret til Jebsen i Christies gate og Åsegarden drift samt diverse borettslag styrer.
Har også erfaring inne forsikringsbransjen.
Han har erfaring fra våtromsnormen og var med å implementere denne i borettslagene.

Ørjan Raknes Forthun: Alder: 56 år
Han har bodd i borettslaget i 10 år.
Han er kommunedirektør i Askøy kommune og har 20 års erfaring som kommunedirektør (tidligere rådmann).
Han er siviløkonom fra NHH. Han har leder, økonomisk-, juridisk- og kommunikasjonskompetanse.
Han har erfaring fra strategi- og utviklingsarbeid, prosjektledelse mot investerings- og utviklingsprosjekter.

Rune Sandland: Alder: 61 år
Han har bodd i BBL siden 1996. Han har vært med i styret for borettslaget i ca. 14 år, både som nestleder og styremedlem og som vara-representant de siste årene.

Astrid Dalland: Alder: 39 år
Hun har bodd i BBL i 5 år.
Hun har en bachelor i historie fra UiB.
Hun har utdannelse som medisinsk sekretær.
Hun jobber på Meny på Oasen senter.

Valg av utsending til OBOS generalforsamling

Valgkomiteen innstiller Ingrid Bull Skarvatun, styreleder, som utsending med Børge Hansen, nestleder, som varautsending.

Per Michal Blytt

Bente Fasting Vinje

Johan Fredrik Garmann

Tone Helland Bjorøy

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.05.25
Selskapsnummer: 6134 **Selskapsnavn:** BRØNNDALEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260074
Addresse	Brønndalsåsen 33		
Postnr.	5176	Sted	LODDEFJORD
Selgers navn	Jørgen Ragnvald Fjæreide		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

11.23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Borettslaget har egen forsikring

Polise/avtalenr.:

Fåes ved å kontakte styret

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørfornying og oppussing av bad i regi av borettslaget i 2024

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Borettslaget har dokumentasjon. Markhus utførte arbeidet

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovering av bad

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovering av bad

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering av bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget har dokumentasjon. Bergen elektro team utførte arbeidet

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørfonying og total renovering av bad. Grevstad og tvedt utførte arbeidet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget har dokumentasjon. Grevstad og tvedt

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Innglassering på terasse er ikke helt tett. Fått svar fra styret og leverandør at dette er normalt

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Innglassering på terasse

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget har dokumentasjon

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering av bad. Ny stikkontakt på terasse

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslaget har dolumentasjon for bad. Algrøy elektro monterte stikkontakt på terasse. Dokumentasjon på dette ligger i boligmappen

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert balansert ventilasjon i forbindelse med rørfornying.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget har dokumentasjon. Bergen luftteknikk utførte arbeidet

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Vaktmester. Skifting av filter i 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Innglassering i regi av borettslaget

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 06.02.2026

Signert av *Jørgen Ragnvald Fjæreide*

Initialer selger:
J F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Brønndalsåsen 33, 5176 LODDEFJORD**	
Dato for energimerking **04.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256092**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139814274**
Gårdsnummer **123**	Bruksnummer **274**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **44,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **213,97 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **206,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 091 kWh**

Brønndalsåsen 33, 5176 LODDEFJORD

Detaljering

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

Brønndalsåsen 33, 5176 LODDEFJORD

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Ingeniør Aarland AS
Eidsvågbakken 1
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Anne Karin Sedal	201912692/16	230920

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 123 Bnr 274
Adresse	:	Brønndalsåsen 33
Tiltakshaver	:	Brønndalen Borettslag
Tiltaket	:	Bruksendring bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 03.09.20 og tillatelse datert 29.06.20.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for bruksendring fra barnehage(parktante) til boenhet på 37 m2 jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

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 - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Brønndalen Borettslag, c/o OBOS, 0129 OSLO

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (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.
Klagefrist: (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.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (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.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (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.
Rett til å se sakens dokumenter: (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 Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (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.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (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.

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Artec Prosjekt Team AS
Damsgårdsveien 135
5160 LAKSEVÅG

Vår referanse: BYGG-2022/19616-7
Saksbehandler: Thea Lindseth
Dato: 26.04.2024

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 123 Bnr 274

Adresse : Brønndalsåsen 25

Tiltakshaver : STATENS VEGVESEN

Tiltaket : tilbygg bolig støyskjerming

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 24.04.24 og tillatelse datert 11.01.22.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for innglassing av balkonger og utskifting av rekkverk i Brønndalen borettslag, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Thea Lindseth
Saksbehandler

Glenn Magne Kristensen
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

STATENS VEGVESEN Postboks 1010 2605 LILLEHAMMER
Nordre Ål

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (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, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (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.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (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.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (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. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (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 Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (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.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (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.

BRØNNDALEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER FOR LAVBLOKKER OG HØYBLOKKEN

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesareal og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Borettslaget skal være et godt og trygt sted å bo. Grunnprinsippet er at du forholder deg til omgivelsene på samme måte som du selv ønsker at omgivelsene skal forholde seg overfor deg.

I tillegg gjelder egne ordensregler for parkering, bruk av garasjene, husdyrhold, og bruksoverlating i borettslaget. Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av sin husstand, og besøkende som han gir tilgang til eiendommen. Bestemmelsene i ordensreglene er en del av vedtektene for borettslaget. Jfr. Vedtektene pkt. 6.

1. Tøy må ikke henges til tørk i høyde over altanrekkverket. For tørking av klær på terrassen, kan en benytte tørkestativ (ca. 1 m). Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper og sengetøy på terrassen, i trappeoppganger eller igjennom vinduer. Lufting av sengetøy er kun tillatt på terrassen under rekkverk høyde. Det er heller ikke tillatt å bruke terrassen som lagringsplass.

2. Beboerne må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Musikkanlegg o.l. må kun benyttes hensynsfullt og avdempet. Etter kl. 22.00 skal det være ro, så vel ute og inne. Lek i oppganger og fellesganger er ikke tillatt. Boring og banking skal ikke foregå etter kl. 21.00 på hverdager, og ikke etter kl. 18.00 på lørdager. Banking og boring på helligdager og søndager er ikke tillatt. (1 mai og 17. mai eks).

3. Ytterdørene i blokkene skal til enhver tid være lukket

4. Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut i felles ganger, da matlukt og dårlig lukt kan sjenere nabo beboerne.

5. Grilling med elektrisk grill og gassgrill tillatt. Det er ikke lov å grille med kullgrill eller engangsgriller. (mer info om grilling på borettslagets hjemmeside)

6. Sykler, kjelker/akebrett, ski utstyr og barnevogner skal ikke hensettes i felles ganger. Dette skal henholdsvis settes i egne barnevogns rom og i sykkel boder, eller i boder tilhørende leiligheten. Gjester kan også gis tillatelse til å benytte barnevogns rom til plassering av barnevogner, etter henvisning fra beboer.

7. Alt husholdningsavfall skal pakkes i plastposer, knytt igjen, og kastes i nedkastene til boss-suget. Hensetning av boss og gjenstander er ikke tillatt, (sko, støvler, våte klær, sykler etc.) da det skal være fri ferdsel i fellesgangene. For større gjenstander og boss, skal dette kastes i bosscontainere som blir satt ut etter datoer i Brønndalen sin års kalender og borettslagets hjemmeside. Det er satt ut egne containere for papir- og plastavfall og glass/metall. Ved overtredelse av dette påbudet vil ansvar bli gjort gjeldene, og kostnad for fjerning av gjenstander og boss blir tilført andelseier/beboer.

8. Beboer skal benytte tildelt garasjeplass. Hver beboer er ansvarlig for orden og renhold av den tildelte plass. (Jfr. ”Regler for parkering” og ”Regler for bruk og fremleie av garasjeplass i borettslaget”).

9. Fotballsparking og ballspill, skating, og bruk av rulleskøyter mellom blokkene, og på plenene er ikke tillatt. Det er også forbudt å bruke skateboard og rulleskøyter i oppganger og fellesganger.

10. Ekstra antenner/Parabol er ikke tillatt å montere. Borettslaget har kabel anlegg som er tilrettelagt i hver leilighet. Det er ikke tillatt å montere egne varmepumper til leiligheten.

11. Det er ikke lov å utøve hærverk på borett slagets eiendom. Samtlige beboere plikter å påse at hærverk blir hindret utført, og skal melde eventuelle skader, med navn på ansvarlige til styret, eller tillitsvalgte for den enkelte blokk. Alle klager og skader som blir meldt skal ha mer enn 1 underskrift, og skal gå igjennom tillitsvalgte

12. Leieboer må til enhver tid rette seg etter de påbud som SBBL og styret i Brønndalen borettslag gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen

13. Alle beboerne har ansvar for at rennene og ristene i nedløpet på terrassen blir rengjort, etter behov. Lekkasje fra overnevnte terrasse kan beboer selv bli gjort ansvarlig for.

14. Det er ikke tillatt å lage/sette opp hindringer på borettslagets fellesområder. Med dette menes at en ikke kan sette opp hekker og gjerder som blir til fysisk hindringer på fellesområde. Våre fellesområder er til fri benyttelse og bruk av alle beboerne i laget.

Styret kan fremme forslag om endring av ordensreglene, dersom behovet tilsier det, men ikke uten skriftlig varsel om dette. Ordensreglene erstatter tidligere utleverte husordensregler, og gjelder for lavblokker og høyblokken.

4675

Laksevåg Boligbyggelag,
Damsgårdsgate 167 - 169,
5031 LAKSEVÅG

AH/GS
Arkiv 503.1

16.2.1976

LAKSEVÅG, GNR. 23, BNR. 276. B.1.

Etter Deres anmodning har vi besiktiget ovennevnte nybygg med henblikk på midlertidig brukstillatelse. Under henvisning til bygningslovens § 99 punkt 2 og 3, er der intet til hinder for at ovennevnte bygg kan tas i bruk.

De punkter som må påpekes er følgende:

1. På bratte fjellskrenter og høye murer må der sikres med gjerder.
2. På den høye fjellrygg ved østsiden av atkomstvei må oppsettes gjerde.
3. Det nærmeste terreng rundt bygget må få fall utover på minimum 1:50.
4. Planering med opprydding må utføres på tomten.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Alf Hennes

Alf Hennes
avd.ing.

Elektr. oppvarming

Nabolagsprofil

Brønndalsåsen 33 - Nabolaget Brønndalen - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Brønndalen Linje 24, 40	5 min 0.4 km
Storavatnet terminal Totalt 25 ulike linjer	16 min 1.5 km
Kleppestø båtkai Linje 2070	10 min 7 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	12 min 9.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 10.5 km

Skoler

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 155 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km
Olsvik skole (1-10 kl.) 599 elever, 43 klasser	23 min 2 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 382 elever, 35 klasser	22 min 1.9 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	21 min 1.7 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	10 min 6.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

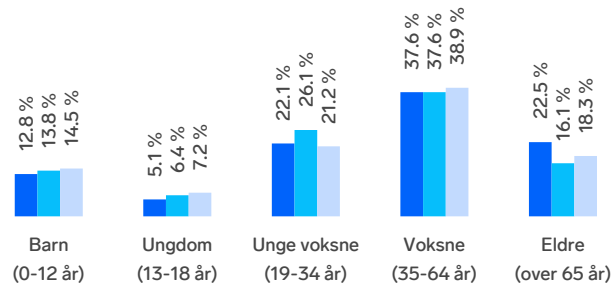
Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brønndalen	1 213	620
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brønndalen barnehage (0-5 år) 47 barn	3 min 0.2 km
Kjøkkelvik barnehage (0-5 år) 79 barn	10 min 0.9 km
Grøntulien barnehage (0-5 år) 40 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Joker Brønndalen Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Kjøkkelvik PostNord	20 min 1.8 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

Brønndalen Ballbinge/basketfelt Ballspill	3 min 0.2 km	
Brønndalen/Olsvikskjenet balløkke Ballspill	7 min 0.6 km	
In Shape	15 min	
SATS Vestkanten	20 min	

Boligmasse

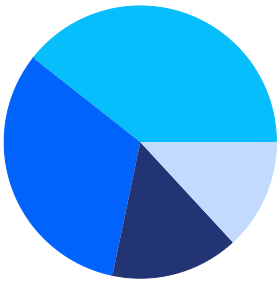


- 23% enebolig
- 12% rekkehus
- 54% blokk
- 11% annet

Varer/Tjenester

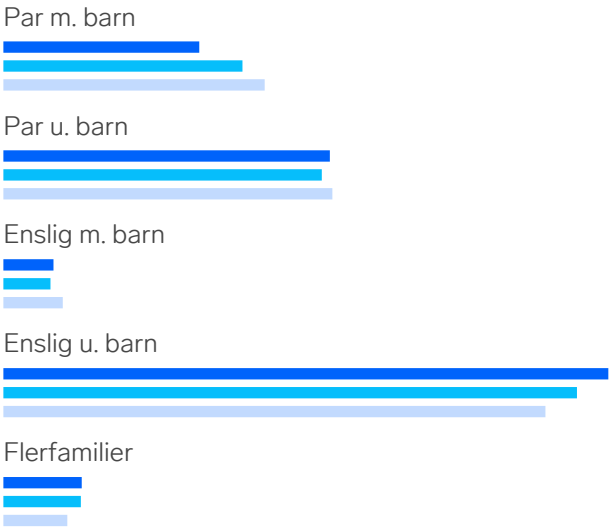
Vestkanten Storsenter	20 min
Apotek 1 Olsvik	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 15% 16-18 år

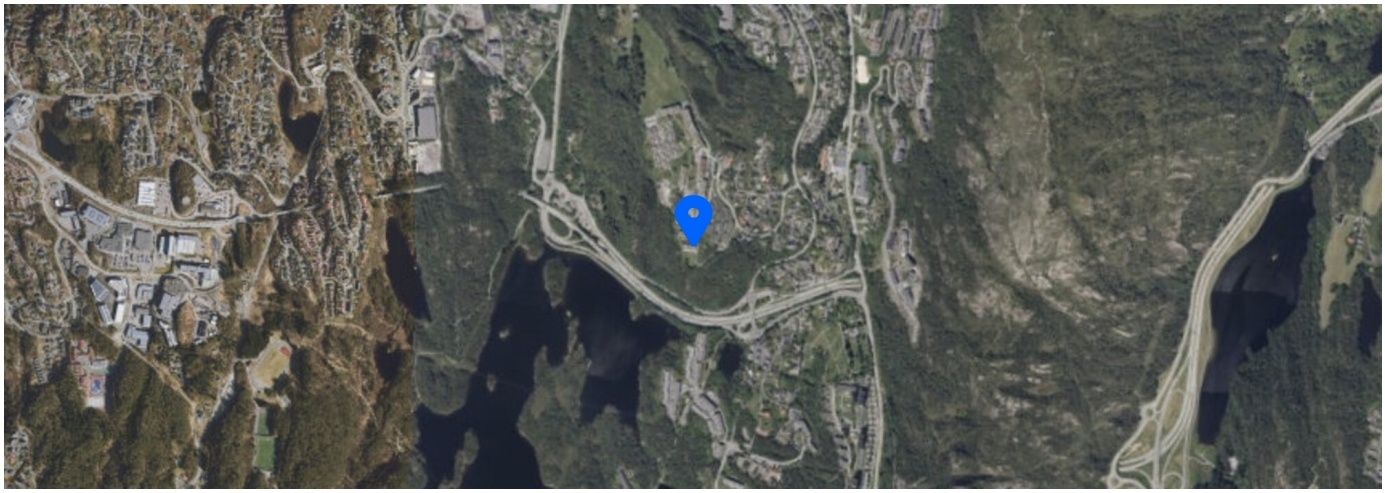
Familiesammensetning

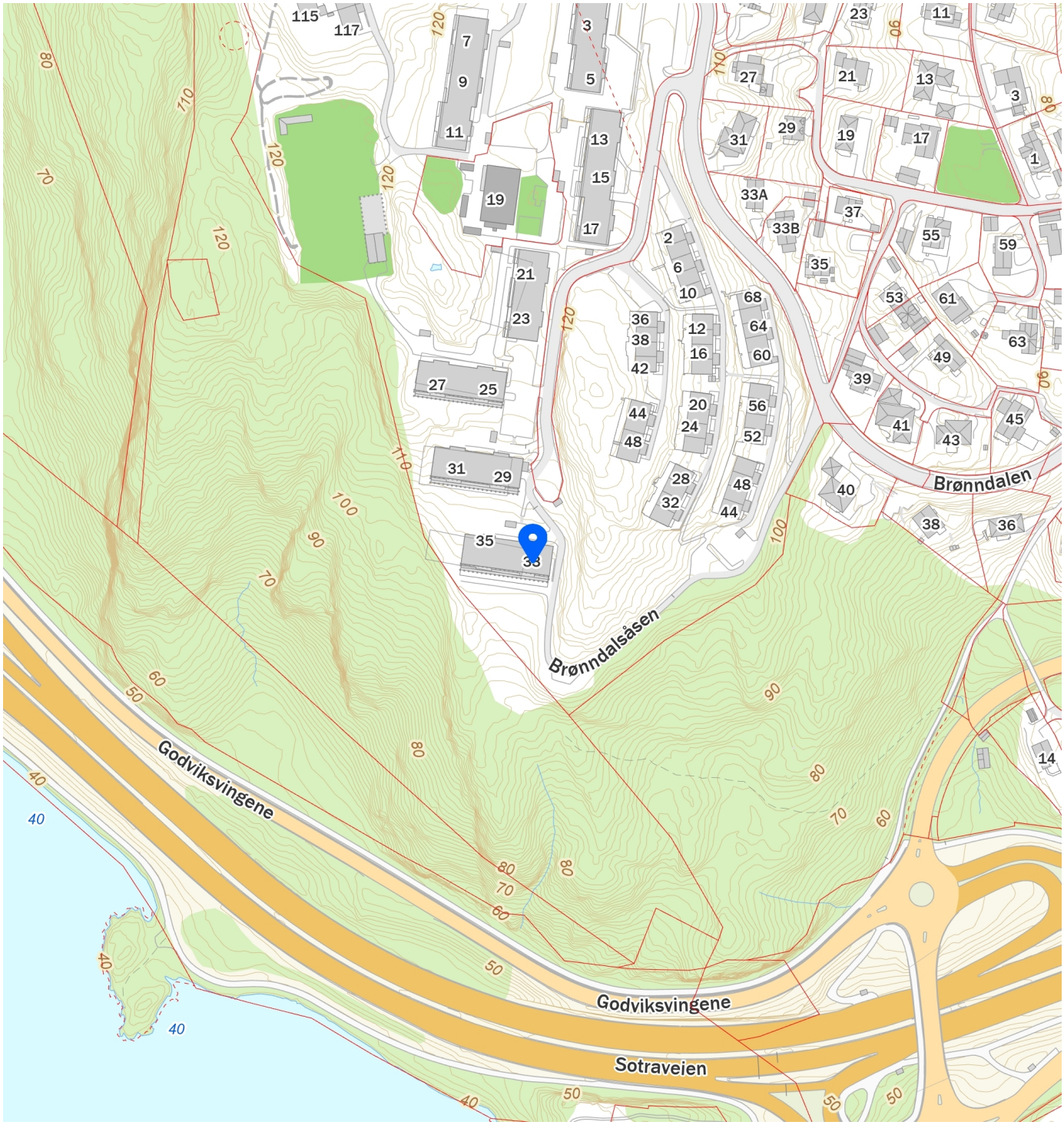


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





FINN

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 123/274/0/0
Utlistet 15. september 2025

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260288306	Grunneiendom	0	Ja	84 368,2 m²	Usikker	Noen fiktive grenser	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3390000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, BRØNNDALEN 1	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.08.1974		96,7 %
3360000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, BRØNNDALEN, REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE 3	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.06.1973		0,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3360004	31	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 97 OG 271, BRØNNDALEN OMRÅDE 3, LODDEFJORD NORD/OLSVIK	190610888	11.11.1986

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	99,2 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,5 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	0,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	75,2 %
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	1,1 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	30,5 %
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	27,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	0,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
61800000	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 85 M.FL., KOMMUNEDELPLAN RV 555 STORAVATNET - LIAVATNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.02.2015	3,4 %

Hensynssoner i kommunedelplan

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Hensynssone	Dekningsgrad
61800000	KpBåndleggingSone	H710	710 - Båndlegging	3,4 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3365200	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 3, BRØNNDALEN, FELT 2 OG 3	3	-
3320100	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3	-
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
60730000	35	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 7 MFL., FAGERDALEN	2	202220429
71810000	35	Laksevåg. Gnr. 123, bnr. 214, 629 mfl., Storavatnet bussanlegg	1	202417765
64550000	34	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 271 MFL., RV 555 STORAVATNET, NY KOLLEKTIVTERMINAL OG GRØNNSTRUKTUR	3	201636271

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
123/283	139575482-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	10.03.2021	202105393

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 15. september 2025

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

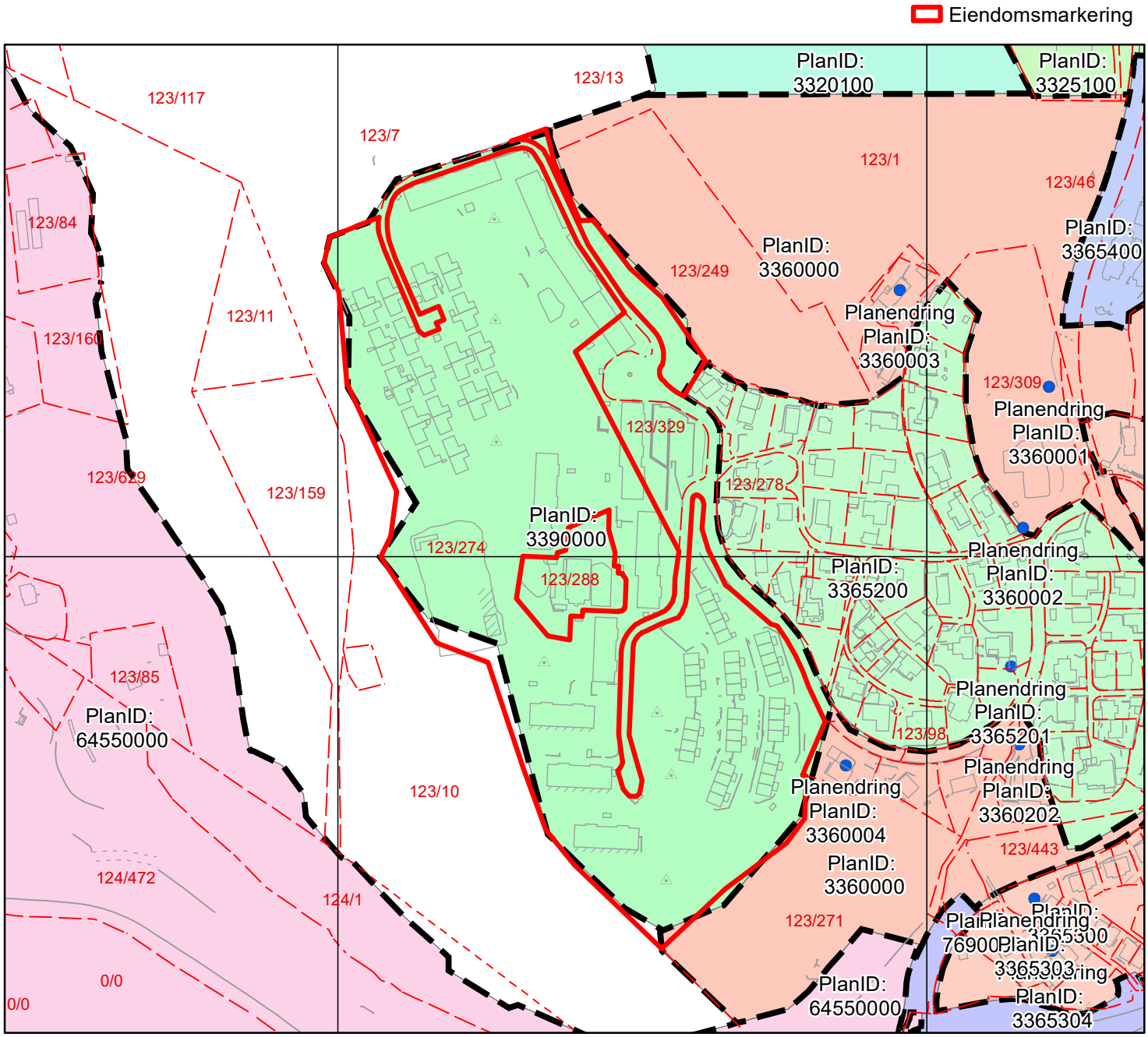
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/274/0/0
Dato: 15.09.2025 Adresse: Brønndalsåsen 35

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
3360000, 3365200, 3390000



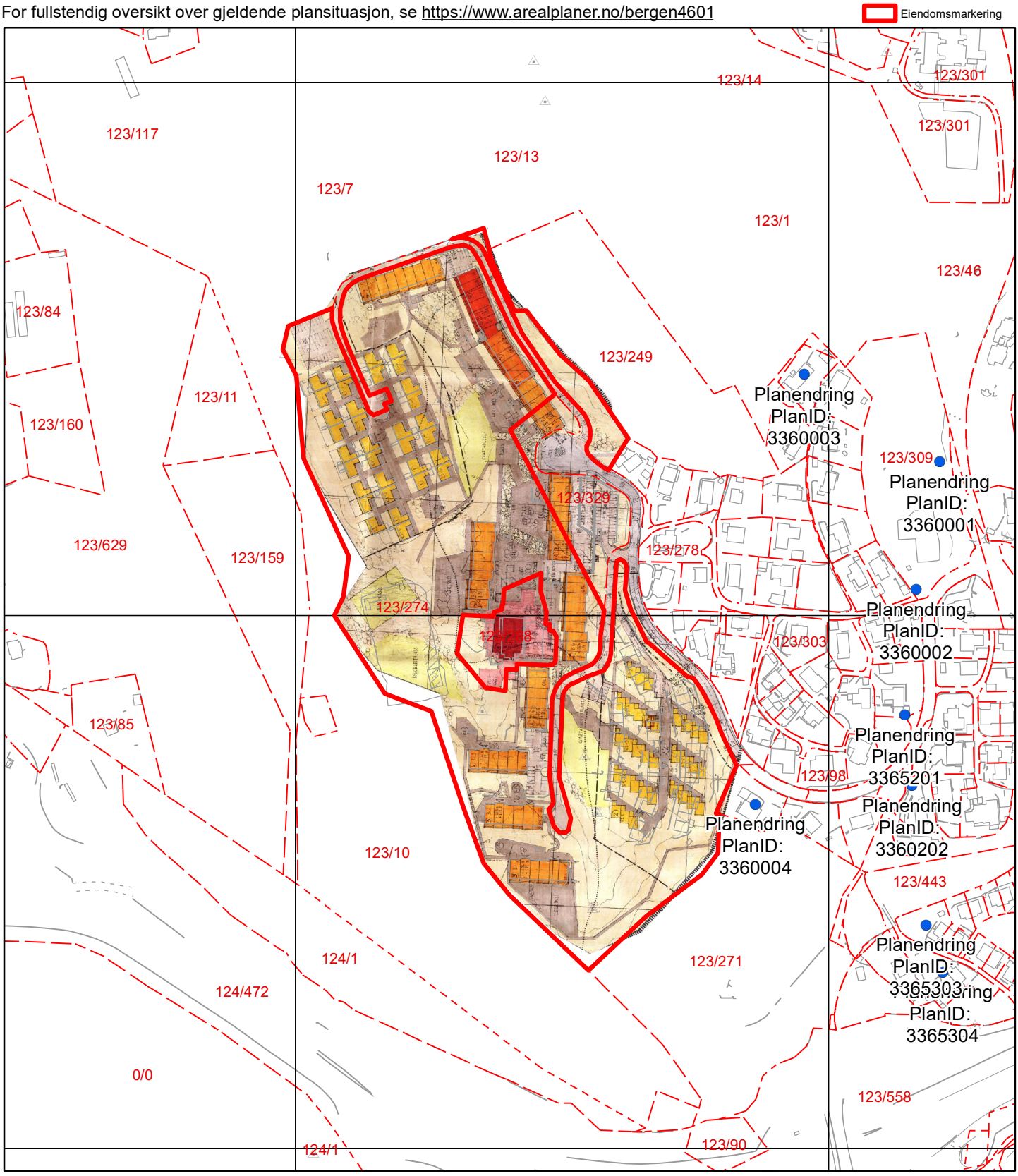
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3390000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/274/0/0
Dato: 15.09.2025 Adresse: Brønndalsåsen 35

BERGEN KOMMUNE

N

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



R. 4. 33

TEGNFORKLARING.

ANGIVELSE	FORKLARING.
GRENSER:	
	PLANENS BEGRENSNINGSLINJE
	OMRÅDE GRENSE
TRAFFIKKOMRÅDE:	
	OFFENTLIG VEI OG FORTAU
ANDRE BESTEMMELSER:	
	FELLES ADKOMST VEI OG PARKERING
	FELLES GANGVEI / OPPHOLDSAREAL / FORTAU
	ANDRE FELLES AREAL FOR BOLIGOMRÅDET
	FELLES LEKEPLASSER / BALLPLASSER
	REKKEHUS 1. OG 2 ETG.
	EKSISTERENDE BEBYGGELS SOM BORT-REGULERES.
	BOLIG BLOKKER 3 ETG.
	BOLIG BLOKKER INNTIL 7 ETG.
	BOLIG BLOKKER " 10 ETG.
	BARNE SKOLE
	SKOLEPLASS / SKOLEHAGE

FYLKESMANNEN I HORDALAND
UTBYGGINGSAVDELINGA
02096 - 1. 8. 74
SAKSB. | ARKIV

BRÖNNDALEN Felt I
Bebyggelsesplan

Plan. LM
Tegn. RS
Dato 21-2 1974

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål:
Arkiv nr. L2
Tegn. nr.
Rev.

Bilag 2

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 17. des. 1973

C	3	R2 AKSER. 6.6 M/PARK. 10/SNUDD BALLPLASS	TS	20-11-73	
B	2	R1. REG./ PARK. B1-B3/SNUPL. R2	TS	8-11-73	
A	1	KOTEHØYD. +B1 PLASERING	JS	15-6-73	
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO	

BRØNNDALEN
LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG
ANMELDELSS TEGNING
FELT I
M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 91005
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

BEBYGGELSESPLAN
MÅL 1:1000 SIGN. JS/GS KONT.
DATO 14-5-73
SAK NR. 332 TEGN. NR. 1.002 REV. C

Kommuneplanens arealdel

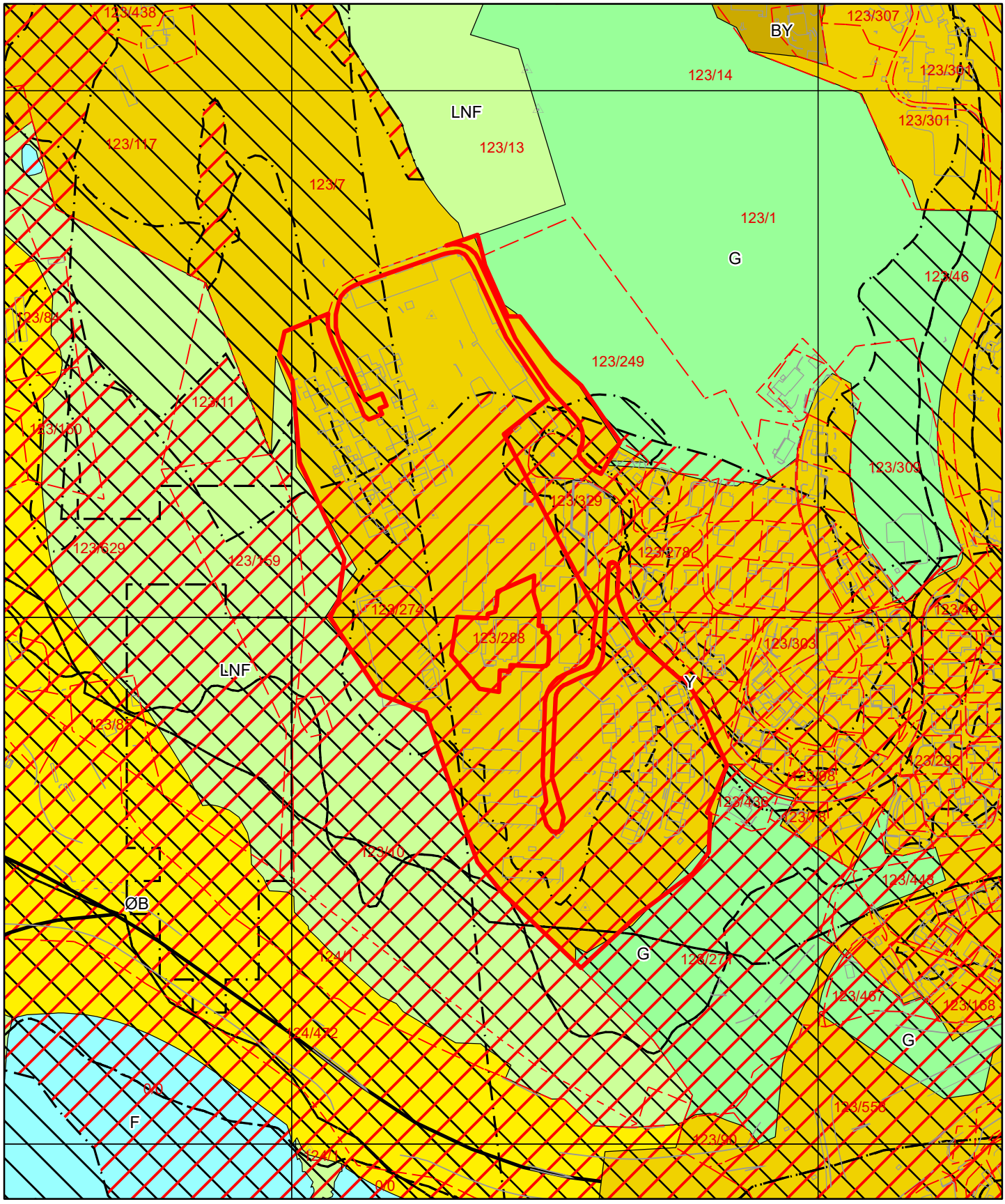
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000
Dato: 15.09.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 123/274/0/0
Adresse: Brønndalsåsen 35

N

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

Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Hovedvei

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

Friluftsområder

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

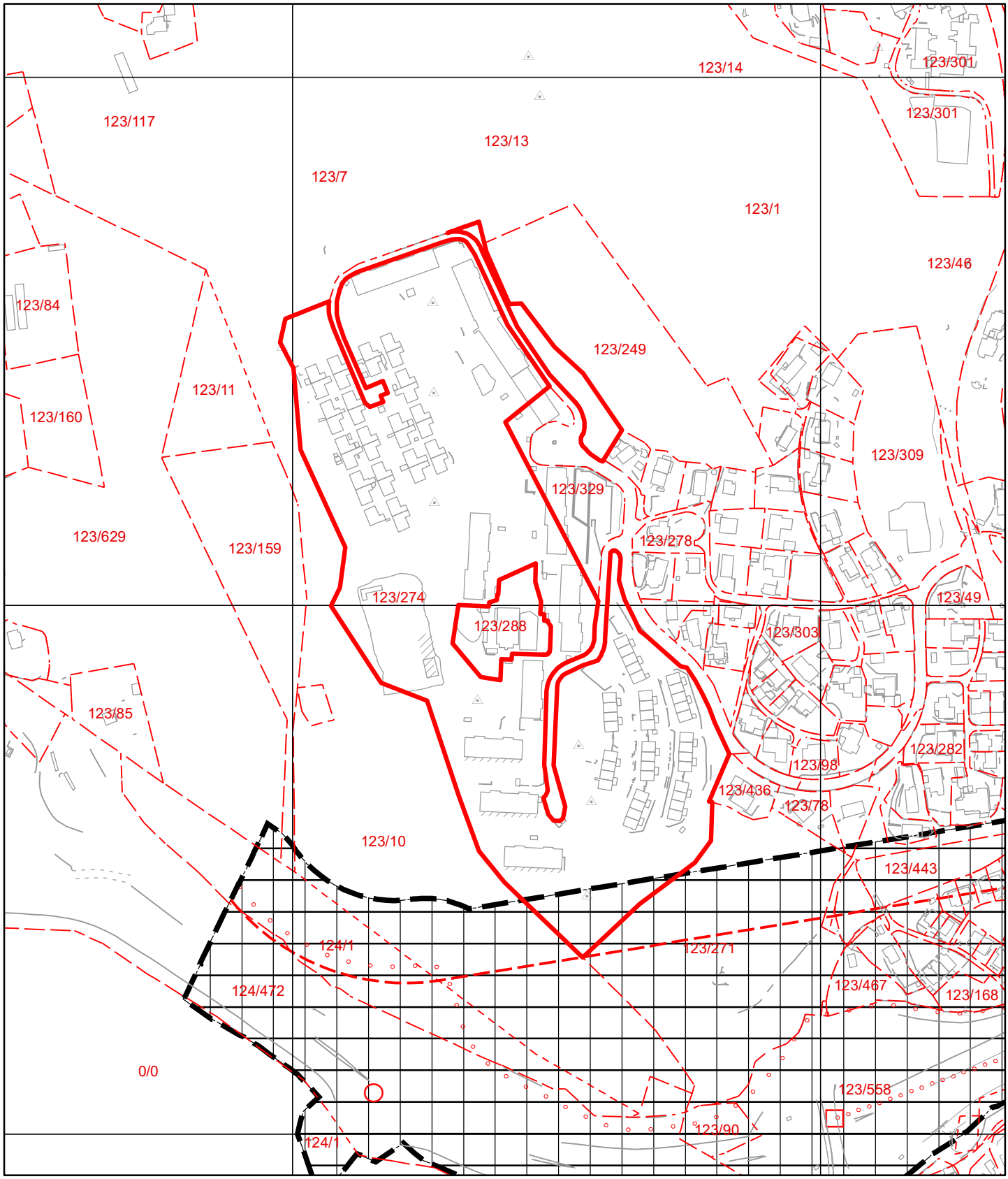
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000
Dato: 15.09.2025

Arealplan-ID: 61800000
Gnr/Bnr/Fnr: 123/274/0/0
Adresse: Brønndalsåsen 35

N

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

Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kollektivknutepunkt fremtidig


Vegkryss fremtidig


Kommunedelplangrense


Kollektivtrasé, fremtidig tunnel


Sykkelveg, fremtidig tunnel


Sykkelveg, fremtidig


Kdp Båndleggingssone

Protokoll til årsmøte 2025 for BRØNNDALEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950670894
Møtet ble avholdt 23. mai kl. 18:00, Kultursalen på Vannkanten.

Antall stemmeberettigede som deltok: 91
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 24

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret forslår André Teigen til å lede møte.

> **Forslag til vedtak:**
> André Teigen
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

67 stemmer + 24 fullmakter= 91 stemmeberettige.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne og 2 tellekorps.

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Protokollfører og protokollvitner:

Ketil Jacobsen velges som protokollfører. Rolf Hardig og Lindis Haavik er protokollvitner.

Velges 2 stk. til tellekorps.

Johan Fredrik Garmann og Tone H. Bjorøy er valgt til tellekorps.

> **Forslag til vedtak:**
> Fører av protokoll, protokollvitner og tellekorps velges på møte.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret, miljøgruppen, og tilitsvalgte i borettslaget foreslås satt til kr 2200 pr andel.

Vi viser til vedlegg fra Bank Advisor.

Styrets innstilling
Vi tilslutter oss forslaget fra BankAdvisor, som har undersøkt tilsvarende borettslag i Norge. Ut i fra dette så finner vi det hensiktsmessig om å øke honorar.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vi ber generalforsamlingen godkjenne økningen av honorar.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag 1600,- KPI

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet

Fremmet av: Bjørn Otto Færestrand, leilighet 35

I forbindelse med rør- og ventilasjonsprosjektet så ble en rekke andelseiere pålagt av borettslaget å framleie sin garasjeplass til Markhus. I «avtalen» framgikk det at Markus hadde blitt enige om dette med borettslaget, og avtaledokumentet hadde både Markhus' og borettslagets logo. Plassene skulle brukes som riggplass og arbeidsareal, og ville spare borettslaget for ekstrakostnader for eventuell leie av andre riggarealer ved bruk av

f.eks. flyttbare modulløsninger. Markhus skulle betale en forhåndsdefinert leie til andelseier, samt kompensere for eventuelle utgifter til ladepunkt fra Aneo Mobility på garasjeplassen. Ved ferdigstilling av prosjektet var Markhus under rekonstruksjon og en rekke andelseiere som hadde blitt pålagt å framleie garasjeplass fikk da ikke dekket det som den pålagte avtalen beskrev. I tillegg hadde andelseierne i den aktuelle framleieperioden betalt egen leie til borettslaget for garasjeplassene, og eventuelt hatt merutgifter både for eget ladepunkt og elbillading på ladestasjoner. Gjennom dette har disse andelseierne tatt en økonomisk «ekstrabelastning» til gode for samtlige andelseiere.

Styrets innstilling
Dette er en sak mellom andelseier og Markhus.

> **Forslag til vedtak:**
> Brønndalen Borettslag tar på seg forpliktelsene som de i samarbeid med Markus hadde utarbeidet og pålagt de aktuelle andelseierne. Borettslaget utbetaler de avtalefestede kompensasjonene for leie, og eventuelt utgift til ladepunkt, til andelseiere som ikke har fått oppgjør fra Markhus.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Forslag til endring i garasjereglene pkt.4.

Jeg ønsker å foreslå en endring i garasjereglene våre. Per i dag heter det: "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul – samt takgrind – når dette ikke er til hinder for andre."

Jeg foreslår at vi endrer dette til å inkludere sykkelstativ også. Den nye regelen vil da lyde: "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul, samt takgrind eller sykkelstativ, når dette ikke er til hinder for andre."

Jeg mener dette vil være en praktisk oppdatering som vil være til nytte for mange av oss. Takk for at dere vurderer dette forslaget.

Styrets innstilling
Styret innstiller til følgende tekst "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul, samt takgrind eller sykkelstativ, når dette ikke er til hinder for andre, sykkelen plasseres i sykkelbod"

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Den nye regelen vil da lyde: "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul, samt takgrind eller sykkelstativ, når dette ikke er til hinder for andre."
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul, samt takgrind eller sykkelstativ, når dette ikke er til hinder for andre, sykkelen plasseres i sykkelbod"
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-419

Fremmet av: Frode Fauskanger L-419

Andel L- 419 søker generalforsamling om å få bygget bod.

Styrets innstilling
Boden som er søkt om er på felles eiet tomt der andelseier har særbruksrett.
Vedlikeholdet av bodene er andelseier sitt ansvar.

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

> **Forslag til vedtak:**
> Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-419 godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-423

Fremmet av: L-423

Andel L- 423 søker generalforsamling om å få bygget bod.

Styrets innstilling
Boden som er søkt om er på felles eiet tomt der andelseier har særbruksrett. Vedlikeholdet av bodene er andelseier sitt ansvar.

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

> **Forslag til vedtak:**
> Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-423 godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Fasade vedlikehold R-1 [Informasjon sak]

Det har over tid vært utført små vedlikeholdsarbeider på fasaden i R-1 feltet, men når det kommet til et punkt i vedlikeholds syklusen der vi må ta større grep for å få boligmassen opp på et akseptabelt nivå. Små vedlikeholdsarbeider vil ikke være hensiktsmessig lengre.

Styret har engasjert Rambøll til å se over byggene og komme med forslag til utbedring for å komme opp til et akseptabelt nivå.

Styret viser til § 5-2 Borettslaget vedlikeholdtsplikt i vedtektene.

Forslaget innbefatter følgende arbeidsoppgaver: Skiftning av alle kledningsbord, bytte ut alle vinduer til 3 lags vinduer, skifte ytterdør og skifte terrassedør.

Det vil også bli montert en 6 mm Cembrit-plate nederst på veggen for å beskytte byggverket fra fukt.

Vinduer, terrassedører, og ytterdører som er av nyere dato vil ikke bli byttet.

Prosjekt budsjett er satt til kr 22 000 000,- inkl.mva.
Oppstart av fasadevedlikehold vil bli etter fellesferien.

> **Forslag til vedtak:**
> Dette er en informasjonssak. Styret har et vedlikeholdsansvar.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Driftsbygget

Styret har tatt opp saken om driftsbygg tidligere.

Styret i Brønndalen borettslag viser til generalforsamlingsvedtak sak 4-i ekstra ordinær generalforsamling

2021. Der det ble godkjent driftsbygg.

Styret har jobbet med å få driftsbygget på plass, men det har oppstått flere uforutsett hendelser. Det er blitt funnet urene masser i grunnen og har måtte gjøre vesentlige og kostbare tiltak for å få fjernet massene.

Totale kostnader for driftsbygget 2 968 641,-

Det er også funnet urene masser under eksisterende garasje, og for å unngå å måtte river garasjen og fjerne masse, så måtte driftsbygget/grendehuset tegnes om på nytt med tilknytning mellom byggene.

Brønndalen borettslag trenger lagringsplass for verktøy, maskiner og materialer, beboere trenger et forsamlingslokale.

Vi har allerede hatt kostnader med å legge frem vann, avløp, strøm og fiber, Samt behandlet de urene massen og ferdigstilt tomten, så mener vi at vi bør ferdigstille bygget.

Alt dette er med å påvirke de totale kostnadene, og borettslaget har bedd Rambøll om å lage et estimat på bygget.

Rambøll har estimert kostnaden til inntil 16 000 000,- for å ferdigstille bygget.

Med bakgrunn i det ovenstående samt at det vil være fordyrende å utsette prosjektet ber styret generalforsamlingen om fullmakt til å ferdigstille driftsbygget prosjekter innenfor de tidligere gitte rammer, dvs innenfor de lånerammen som er satt for selve rørprosjektet.

Forslaget ble nedstemt.

Styret har igjen bedd Rambøll gjøre en kostnad analyse av driftsbygget og kommet frem til en kostnad på kr 14 715 295,- for å ferdigstille byggget slik det fremkommer.

Hovedfokuset til styret er at vi trenger et større driftsbygg for maskinparken og lagring av stillaser, verktøy og liknende.

Styret tenkte i samme omgang, så kan vi flytte hele driften inn i lokalet, og leie ut eller selge styrekontoret. Eller gjøre styrekontoret om til et treningslokalet, som beboere kan benytte for en et lite månedskostnad. Det vil fremme helsen til andelseiere og vil være en sosial møteplass.

Vi kan også da få større møtelokaler slik at, når vi har infomøter, kan invitere hele blokken, eller hele rekkhusfeltene. Samt det vil være mulighet for andeleiere til å leie lokalet til forskjellige arrangementer, som ikke bryter med husordensreglene.

Styrets innstilling
Styret mener at vi bør bygge driftsbygget da vi allerede har utført grunnarbeid, lagt bort vann/avløp, og strøm. Det er et stort behov for bygget.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Driftsbygning ferdigstilles som beskrevet i saken.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag- Styret gies ikke anledning til å bruke ytterligere penger på utredning av et mulig kombinasjonsbygg (Kontor/selskapslokalet) Garasje/lager er akseptert.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

13. ANEO. [Informasjon sak]

Informasjon til årsmøtet – Status for ladesaken (Aneo)

Bakgrunn og utvikling:

Vårt borettslag/sameie inngikk tidligere avtale med Ohmia Charging (nå Aneo) om etablering av elbillading. Avtalen ble markedsført som forutsigbar og rettferdig, med fast pris, null binding for beboere og full inkludering av strøm og nettleie.

I 2024 endret Aneo ensidig prismodellen. Den tidligere faste månedsprisen ble erstattet med et todelt opplegg: abonnement + strøm til spotpris. Dette har medført betydelige økninger i ladeutgifter for mange beboere. Endringene ble i flere tilfeller dårlig eller ikke i det hele tatt kommunisert – verken til beboere eller styret.

Felles innsats og fremdrift:

Endringene utløste stor frustrasjon blant mange borettslag og sameier i Bergen. Vi dannet derfor Ladegruppen, en sammenslutning som nå teller rundt 30 boliglag.

Gjennom Ladegruppen har vi:

• **Engasjert advokat** som har gjennomgått avtalene og vilkårene. Foreløpig vurdering er at **vi står sterkt juridisk** dersom vi ønsker å forfølge saken rettslig.

• **Fremstått som en samlet front i møte med Aneo,** men opplever selskapet som lite villig til reell dialog eller til å imøtekomme krav om rettferdige vilkår.

• Åpnet opp for at borettslag og sameier fra **hele Norge** kan slutte seg til gruppen for å styrke forhandlingsposisjonen frem mot et eventuelt søksmål eller leverandørbytte.

Tre mulige veier videre:

Vi står i praksis overfor tre alternativer:

1. **Bytte leverandør:** Flere lag har allerede startet dialog med alternative selskaper.

2. Stevne Aneo: Ladegruppen vurderer nå å gå til søksmål for brudd på kontrakt og urimelige vilkår.

3. **Gjøre ingenting:** Dette innebærer at Aneos nye prismodell blir stående, og beboerne må dekke økte kostnader uten mottiltak.

Styrets innstilling
Styret følger saken tett, og vi deltar aktivt i Ladegruppen. Dersom saken krever konkrete beslutninger lokalt (for eksempel leverandørbytte eller rettslig skritt), vil dette bli tatt opp til behandling på årsmøte eller i ekstraordinært møte

Forslag til vedtak:
Styret jobber videre med bedre vilkår for borettslaget.

✓ **Vedtatt.**

14. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Børge Hansen
Frode Liseth

Følgende stilte til valg:
Børge Hansen
Frode Liseth

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Astrid Dalland
Ørjan Raknes Forthun
Rune Sandland

Følgende stilte til valg:
Astrid Dalland
Ørjan Raknes Forthun
Rune Sandland

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Bull Skarvatun

Følgende stilte til valg:
Ingrid Bull Skarvatun

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Børge Hansen

Følgende stilte til valg:
Børge Hansen

16. Valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone H Bjorøy
Per Michal Blytt

Johan Fredrik Garmann
Bjørn Johannesen

Følgende stilte til valg:
Tone H Bjorøy
Per Michal Blytt
Johan Fredrik Garmann
Bjørn Johannesen

Signering av protokoll:

Møteleder: André Teigen /S/
Protokollfører: Ketil Jacobsen /S/
Protokollvitne: Rolf Hardig /S/
Protokollvitne: Lindis Haavik /S/

Tilstandsrapport

Leilighet

Brønndalsåsen 33, 5176 LODDEFJORD BERGEN kommune

gnr. 123, bnr. 274

Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 10.02.2026 **Rapportdato:** 11.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1623 **Referansenummer:** VS4850

Foretak: KOE Konsulting AS

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

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig

Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av betong og tre konstruksjoner.
Utvendig fasade har fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med banemembran eller lignende tekking.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
2-roms andelsleilighet.
Beliggende i 3. etasje.
Oppført i 1976.
Tilhørende eksterne boder i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entré m/skap (5,1 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte flater.

Bad (4,6 kvm).
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv.
Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Soverom (9,1 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte flater.

Stue/Kjøkken (24,1 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte flater.
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfeltvask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Kjøl/fryseskap.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet.
-Varmekabler på bad.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør i rør.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.
Sentral varmtvanns beredning.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

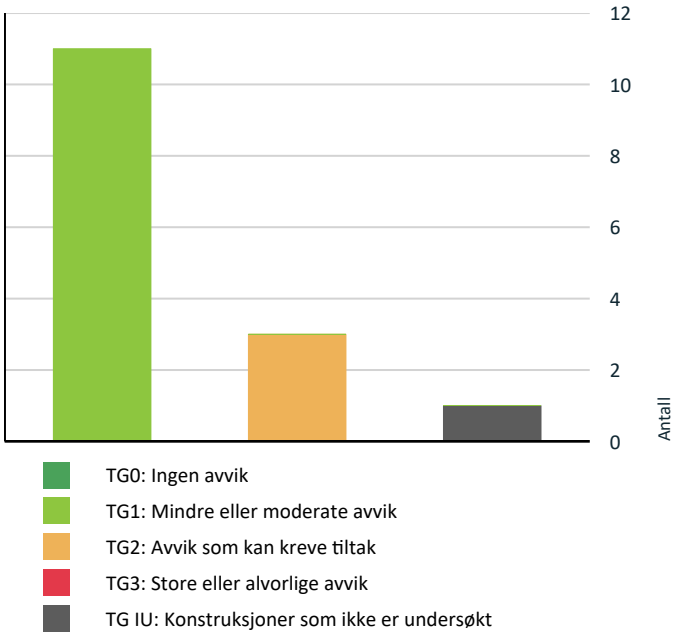
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er baseret på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkong-/terrassedør Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1976

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i pvc-karmer

Vindu fremstår med normal stand i henhold til alder.
Det gjøres oppmerksom på at eldre vindu har større risiko for plutselige avvik. Påse at hengsler blir smurt jevnlig for å forlenge levetid og funksjon på vindu.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører/vinduer - Generelt

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 2 Balkong-/terrassedør

Balkongskyvedør av stål med felt av 2-lags isolerglass.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør har noe slitasje i pakninger, samt i treverk over dør.

Dør er over 30 år og har redusert levetid, døren fungerer slik den er i dag, med bakgrunn i alder kan plutselige skader oppstår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dette avviket, sørg for jevnlig vedlikehold av pakninger og hengsler.

TG 1 Entrédør

Entrédør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db).

Ok funksjon, kniper noe i karm, kan justeres, ellers normal slitasje i henhold til alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til innglasset balkong på 15,2 kvm.
Balkonger ble sist renovert i ca 2000-2002.

Dagens gjeldene krav til rekkverk:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Tilstandsrapport

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

INNVENDIG

Overflater

Entré (9,6 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom (11,4 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom 2 (11,3 kvm).
Laminat på gulv,tapet på vegger og tak har malte slette flater.

Bod (2,6 kvm).
Laminat på gulv, strie på vegger og tak har malte slette flater.

Overflater fremstår i ok stand med normal bruksslitasje. Gulv og enkelte overflater på vegger er nye, ellers er det eldre overflater på enkelte vegger.
Innerdører er nye.
Sår og hakk vil normal forekomme i bebodde leiligheter.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egne rubrikker.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad (5,4 kvm).

Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv.

Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2024.
Arbeidene er da utført av:
-Markus AS, i regi av borettslaget.

Dokumentasjon foreligger, ikke fremvist.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.
Rommet fungerer med dagens tilstand.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registert.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 15 mm fall målt lokalt i nedsenket del fra sluk.
- 42 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert bom under flis ved inngang til dusjsone, bom under flis skyldes manglende vedheft under flis, noe som øker risiko for sprekk i flis ved støtskade eller at flis løsner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Flis må skiftes for å fjerne avvik.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert anlegg.
Tilluft er etablert i dør.

MRK:
Spalte under dør er noe liten, det anbefales 10mm spalte under hele døren her målt ca 7mm.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt fra 2024 og dokumentasjon foreligger.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken.
Laminat på gulv, vegger og tak har malte flater.
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfeltvask av stål.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Kjøl/fryseskap.

Det er montert komfyrvakt og vannsensor på kjøkkenet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran er plassert ved inntak i fordelerskap.

Vannledninger ble skiftet i regi av borettslaget i 2024, arbeid ble utført av Markus AS.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

Vannrør er ikke merket i skap, vannrør bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Informasjon fra eier.
Avløpsrør ble skiftet i regi av borettslaget i 2024, arbeid ble utført av Markus AS.
Hovedstamme ble skiftet, stikkrør mot kjøkken ble kontrollert og ansett som ok.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:

Tilstandsrapport

Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Ventilasjonsanlegg på etablert av borettslaget i 2024, arbeid ble utført av Markus AS.

Aggregat er plassert i tak i entre.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap er plassert i felles trappeoppgang
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ikke kjent når det elektriske anlegget sist ble renovert.

   Det er og lagt opp nytt elektrisk i forbindelse med renovering av bad, Arbeid utført i regi av borettslaget (Utført i regi av Markhus AS).

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Arbeid utført i regi av dagens eier er utført av godkjent el bedrift, før dette er ikke kjent.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for arbeid på bad og arbeid utført i regi av dagens eier, arbeid utover dette er ikke kjent.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

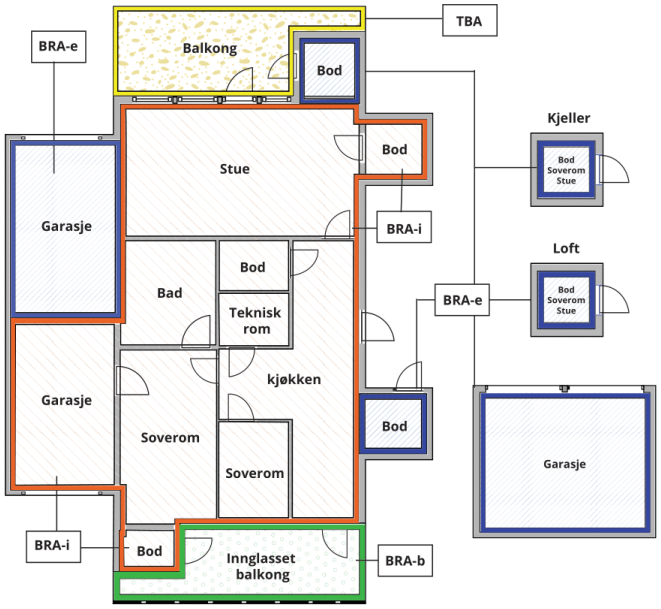
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	44		15	59	
Fellesareal		2		2	
Fellesareal u.etasje		4		4	
SUM	**44**	**6**	**15**		
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		Innglasset balkong
Fellesareal		Bod	
Fellesareal u.etasje		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
-Entré m/skap (5,1 kvm).
-Bad (4,6 kvm).
-Soverom (9,1 kvm).
-Stue/Kjøkken (24,1 kvm).

EKSTERNE ROM
1.Etasje
- Bod: 2,1 kvm kvm.

Underetasje
- Bod: 4,4 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er baseret på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er montert nytt bad med rør i rør system i regi av borettslaget, samt ventilasjonsanlegg.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	123	274	0	0	87062.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brønndalsåsen 33

Hjemmelshaver
Brønndalen Borettslag

Andelsobjekt

Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
		Jørgen Ragnvald Fjæreide

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
21

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Kontroll av tidligere areal samt opplysninger om evt. Oppussing/vedlikehold.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.

I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet`s og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

Vedtekter

for **Brønndalen borettslag** org nr 950 670 894.

tilknyttet
Stor-Bergen boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 7.september 1976, sist endret den 22.juni 2004, 9.november 2010 (§12-1), 21.mai 2015, 30. mai 2018 og 27. mai 2021. Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Brønndalen 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 Obos boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

(4) I tillegg har SB, Det Kongelige Forsvarsdepartement v/Forsvarsbygg(14), og Brønndalen borettslag(1)til sammen rett til å eie inntil 20% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget 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 § 415 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.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avsenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(6) Andelseiere som ønsker å sette opp bod eller andre byggverk skal fremme saken for Generalforsamlingen i Brønndalen borettslag før videre saksbehandling og oppføring.
Søkeren/andelseieren må legge ved dokumentasjon at tiltaket tilfredsstiller gjeldende krav til brannsikkerhet og byggetekniske krav.
Søkeren/andelseieren dekker selv alle saksbehandlingskostnader og andre kostnader.

Et positivt vedtak fra Generalforsamlingen på oppføringen av bod eller annet byggverk, gir ingen automatisk rett til slik oppføring. For det tilfellet at Generalforsamlingen gir et positivt vedtak må andelseier bringe saken inn for offentlige myndigheter kommune for nødvendige godkjenninger.

Søknaden skal ha en detaljert beskrivelse av det byggverket som ønskes oppført. Nabovarsel omkring tiltakets utforming og plassering skal være gjennomført i forkant.
Det er styret v/styreleder som representerer Brønndalen borettslag i byggesaker.

Andelseier har selv vedlikeholdsplikten for bygget.
Dersom bod eller andre byggverk hindrer borettslaget i å utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner, plikter andelseier å fjerne bygget og dekke alle merkostnader.
Likeledes kan det gis pålegg om fjerning dersom bygget representerer en fare eller dersom det ikke er tilstrekkelig vedlikeholdt.

Boder og andre byggverk som er satt opp, dekkes ikke av borettslagets forsikringer eller ansvar. Andelseier må selv forsikre boder og andre byggverk.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, (varmtvannsbereder)og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier har også ansvar 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 og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

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

(6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 515.

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) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(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.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

(3) Bare fysiske personer som bor i borettslaget kan velges til styret.

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

(5) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

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,
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
Leder(nestleder) og ett 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 varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Diverse bestemmelser

12-1 Kameraovervåkning
Styret kan bestemme at det skal gjennomføres kameraovervåkning i garasjeanleggene